

DOCUMENT DE PREZENTARE
intocmit in vederea admitterii la tranzactionare in
cadrul SMT a actiunilor ordinare clasa "A" emise de

HOLDE AGRI INVEST SA

(societate pe actiuni constituita conform legislatiei din Romania)



Data intocmirii: 16 septembrie 2020

Consultant autorizat



POTENTIALII INVESTITORI IN COMANIILE LISTATE PE SMT TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL MULTILATERAL DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA.

ACEST DOCUMENT DE PREZENTARE NU A FOST SI NU VA FACE OBIECTUL UNEI APROBARI DIN PARTEA AUTORITATII DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA („ASF”)

Septembrie 2020

NOTA CATRE INVESTITORI

Dupa realizarea tuturor verificarilor rezonabile, Emitentul confirma ca prezentul Document de Presentare cuprinde toate informatiile semnificative privind Emitentul si (inclusiv informatiile care, conform particularitatilor specifice Emitentului si actiunilor emise de acesta, sunt necesare pentru a permite investitorilor sa realizeze o evaluare a situatiei financiare, a profiturilor si pierderilor si a perspectivelor Emitentului), ca informatiile cuprinse sau incluse in prezentul Document de Presentare sunt adevarate si corecte sub toate aspectele semnificative si nu induc in eroare, ca opiniile si intentiile exprimate in prezentul Document de Presentare sunt declarate in mod onest si ca nu exista alte fapte a caror omisiune ar face ca prezentul Document de prezentare sau oricare dintre aceste informatii sau exprimarea unor astfel de opinii sau intentii sa induca in eroare.

Prezentul Document de Presentare nu reprezinta un prospect in sensul prevederilor Regulamentului (UE) 2017/2019 sau al legii privind emitentii si operatiunile de piata, iar informatia cuprinsa in cadrul prezentului Document de Presentare poate fi supusa completarilor si modificarilor, fara o notificare prealabila.

Nimic din continutul prezentului Document de Presentare nu reprezinta si nu face parte din nicio oferta sau recomandare de a cumpara sau a subscrie valorile mobiliare la care se face referire in cadrul acestuia.

In eventualitatea admiterii la tranzactionare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti SA a actiunilor ordinare clasa „A”, obiect al Documentului de prezentare, va intra in vigoare Actul Constitutiv al societatii aprobat de AGEA Emitentului din 26 noiembrie 2019. Acesta poate fi regasit de catre investitori in Anexele prezentului Document.

Piata tinta: *Investitorii retail, investitorii profesionali si investitorii contraparti eligibile, asa cum sunt definiti in legislatia la nivel UE denumita generic MIFID II si in Legea nr. 126/2018 privind pietele de instrumente financiare, cu conditia incadrarii in piata tinta delimitata in Anexa Documentului de prezentare.*

CUPRINS

DESCRIEREA EMITENTULUI.....	4
Informatii generale.....	4
Persoane responsabile	5
Istoric.....	5
Descrierea Grupului.....	7
Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului.....	8
Organe de administrare, conducere si supraveghere.....	9
Descrierea activitatii.....	14
Sectorul in care isi desfasoara activitatea Emitentul.....	23
Principalii competitori in sectorul agriculturii din Romania.....	31
Analiza operationala si financiara	32
Politica privind dividendele	41
Litigii	41
INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE RECENTE DE VALORI MOBILIARE.....	49
Admiterea la Tranzactionare	50
ANEXE	51

DESCRIEREA EMITENTULUI

Informatii generale

Holde Agri Invest SA este o societate pe actiuni organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/9208/2018, CUI 39549730.

Societatea isi desfasoara activitatea la sediul social din Bucuresti, Sector 4, Splaiul Unirii nr. 16, Etaj 1, Camera 103, Biroul nr. 3. Codul LEI al societatii este 787200ORNGGEJW283J46.

Date de contact

Website: www.holde.eu

E-mail: contact@holde.eu

Telefon: +40 722 374 318

Persoana de legatura cu BVB:

Zuzanna Anna Kurek (reprezentant Cornestone Communications SRL);

Voicu Eugen Gheorghe (reprezentant Emitent); eugen.voicu@certinvest.ro.

Capitalul social, subscris si integral varsat al Emitentului este de 43.069.796 RON, divizat in 43.069.796 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu (din care 37.242.621 actiuni ordinare clasa "A" si 5.827.175 actiuni preferentiale clasa "B"). Potrivit Actului Constitutiv, Societatea are ca obiect principal de activitate activitati ale holdingurilor – CAEN 6420.

Actiunilor ordinare clasa "A" supuse admiterii la tranzactionare le-au fost alocate de catre Depozitarul Central SA codurile ISIN: RO5RYSUM9FJ2, CFI: ESVUFR si FISN: HAI/REGSHS RON1. Simbolul de tranzactionare al actiunilor clasa "A" descrise mai sus pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare al BVB va fi "HAI".

Auditul financiar al Emitentului este realizat de Mazars Romania SRL, societate de audit inregistrata in Registrul public electronic cu nr. 699/2007.

Capitalizarea anticipata minima a societatii, ulterior admiterii la tranzactionare de catre BVB pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare, este de 41,5 mil. lei, corespunzatoare actiunilor ordinare de clasa A care vor fi admise la tranzactionare in cadrul SMT. Capitalizarea anticipata a rezultat in urma inmultirii numarului de actiuni supuse listarii cu pretul de subscriere din cele doua plasamente private de majorare a capitalului social cu aport in numerar desfasurate de catre Emitent (decembrie 2019 si iunie 2020), respectiv 1,1135 lei/actiune. Inchiderea anticipata a celui de-al doilea plasament privat dupa doar doua zile a indicat un interes crescut al investitorilor fata de acest Emitent, probabil a se manifesta si dupa momentul listarii pe SMT al BVB.

Persoane responsabile

Holde Agri Invest SA, persoana juridica romana, organizata ca si societate pe actiuni, reprezentata de Holde Agri Management SRL, in calitate de Administrator unic, aceasta din urma fiind de asemenea organizata ca si societate cu raspundere limitata, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/7332/2018, Cod Unic de Inregistrare 39403009, cu sediul in Splaiul Unirii, nr. 16, Et. 1, Cam. 103, Biroul nr. 2, Sector 4, Bucuresti, si reprezentata legal de dl. Eugen VOICU, are calitatea de Emitent al Actiunilor supuse listarii.

SSIF BRK Financial Group SA, persoana juridica romana, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Cluj sub nr. J12/3038/1994, Cod Unic de Inregistrare 6738423, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Mitorilor, nr. 119, reprezentata legal de dl. Razvan RAT, Director General Adjunct, are calitatea de Consultant Autorizat al Emitentului in vederea listarii.

Verificand informatiile, Holde Agri Invest SA, reprezentata legal de Holde Agri Management SRL prin dl. Eugen VOICU, accepta responsabilitatea pentru continutul Memorandumului si declara ca, dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, informatiile furnizate despre Emitent sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

De asemenea, SSIF BRK Financial Group SA, reprezentata legal de dl. Razvan RAT, Director General Adjunct, accepta responsabilitatea pentru continutul Memorandumului si declara ca, dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, informatiile furnizate despre Emitent sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Istoric

Holde Agri Invest SA este un proiect inovativ in agricultura intiat si co-finantat de investitori si antreprenori romani marcanti.

Ideea proiectului Holde Agri Invest a fost conceputa in 2016, de catre patru antreprenori romani, Liviu Zagan, Robert Maxim, Matei Georgescu si Alexandru Covrig. In 2017, fondatorii s-au asociat cu Eugen Voicu (fondator Certinvest) si impreuna au creat un model de business inovator si motivant, infiintand in 2018 Holde Agri Invest SA. La scurt timp, Societatea a atras o investitie externa de la Vertical Seven Group fondat de antreprenorii Iulian Circiumaru si Andrei Cretu.

Modelul de business al Emitentului prevede achizitionarea de ferme agricole existente (cultura mare), uneori subperformante sau cu deficit de capital, in scopul integrarii acestora intr-un holding de agricultura care sa asigure eficienta operationala si investitii de capital profitabile. Marimea unei ferme tinta pentru achizitie este de minim 2.000 ha, dar si fermele care incep de la 1.000 ha sunt luate in considerare. Modelul de business al Emitentului presupune atat achizitionarea suprafetelor agricole, cat si preluarea de suprafate in arenda.

Holde Agri Invest isi propune sa se concentreze in prima etapa pe extinderea suprafetei cu cultura mare (in regim neirigat), dar avand interes ca pe termen

mediu sa investeasca in irigatii si in culturi speciale (culturi semincere, de legume etc)

In iulie 2018 Emitentul a realizat prima sa achizitie, o ferma de aproximativ 2.800 de hectare in zona Rosiori de Vede din judetul Teleorman (ferma Rosiori) prin preluarea a cinci societati si a centrului de mecanizare existent care deservește suprafata totala cultivata. In august 2018 Emitentul, prin societatile pe care le detine, a inceput sa exploateze (cultive) suprafetele de teren achizitionate. In noiembrie 2019, Emitentul a extins ferma Rosiori care astazi insumeaza 3,500 hectare

Ca particularitate, cele 5 societati exploateaza o proportie de 70% din teren in regim bio si au certificare de agricultura ecologica de la societatea ECOCERT (unul dintre cei mai prestigiosi certificatori din domeniu).

In agricultura bio, cu toate ca productiile obtinute sunt mai mici, per ansamblu exista un potential de profit mai bun decat in agricultura conventionala datorita preturilor mai mari obtinute pentru produsele recoltate si accesului la programele de subventii dedicate special acestui domeniu.

Solul in zona fermei Rosiori este fertil (de tip cernoziom levigat), are un continut de humus bun si o capacitate buna de retentie a umiditatii, existand astfel premisele pentru culturi cu un randament ridicat.

In aprilie 2020 Holde a achizitionat compania Agromixt Buciumeni SRL, societate infiintata in 1991, cu capital romanesc, care exploateaza terenuri agricole in judetul Calarasi pe o suprafata de 3,650 ha. In urma acestei tranzactii, Holde Agri Invest a ajuns sa exploateze in prezent peste 7.000 de hectare de teren agricol.

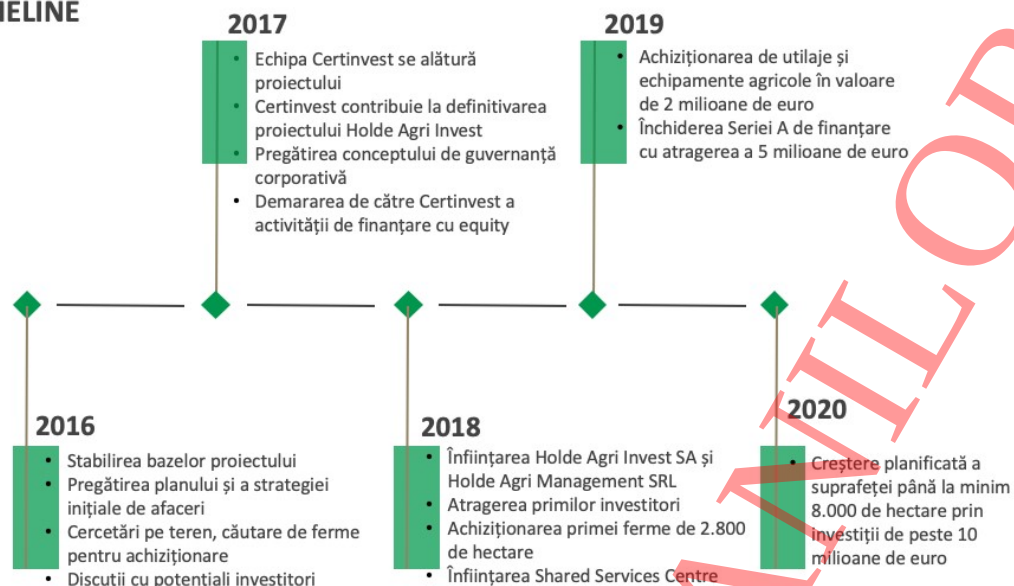
In 2019, Agromixt avea 21 de angajati, venituri de peste 20 milioane de lei si un profit net de 5 milioane de lei. Companie sustenabila si rentabila, Agromixt a adus un nucleu aditional pentru Holde Agri Invest, respectiv o ferma noua in judetul Calarasi, cu un teren compact si sol de calitate superioara. In plus, la ferma Agromixt se cultiva an de an inclusiv rapita si soia, culturi ce au fost astfel adaugate la portofoliul Holde.

In prezent, compania este in proces de finalizare a celei de-a treia achizitii, care va mari dimensiunea terenurilor operate mai intai la 8.000 de hectare, iar ulterior, pana la sfarsitul anului 2020, Holde intentionand sa ajunga la un portofoliu de aproape 10.000 de hectare.

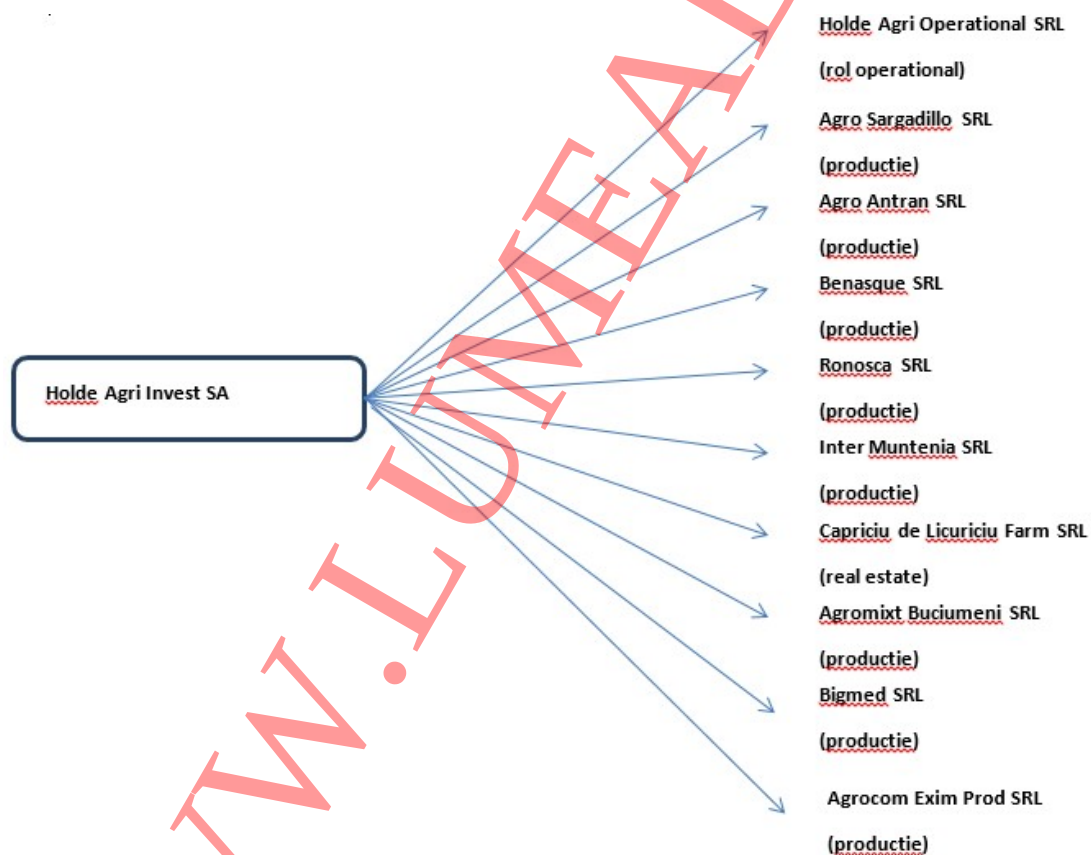
Obiectivul Holde Agri Invest este ca in urmatorii 7 ani sa ajunga sa exploateze un portofoliu de minim de 30.000 de hectare de teren, si sa devina astfel unul dintre cei mai importanti actori de pe piata agricola locala. Pentru a atinge acest obiectiv ambitios, Emitentul intentioneaza sa apeleze la diferite instrumente oferite de piata de capital pentru a finanta cresterea si dezvoltarea, si in acest fel sa devina proiectul agricol de referinta pe piata locala. Una dintre metodele de crestere planificate deja de catre management este achizitia de companii si extinderea

terenului arabil prin schimb de acțiuni (share swaps) și majorări de capital prin aport în natură.

TIMELINE



Descrierea Grupului - Structura de grup a Emitentului este următoarea:



Societățile în care Emitentul detine participatii majoritare sunt următoarele:

Denumire	Anul infintarii	Domeniu de activitate	Procent detinut de societate	Procent detinut de alte entitati
Holde Agri Operational	2019	Cultivarea plantelor nepermanente	95,1925%	Inter Muntenia – 0,9615% Agro Antram – 0,9615% Agro Sargadillo – 0,9615% Benasque – 0,9615% Agromixt Buciumeni – 0,9615%
Agro Sargadillo SRL	2006	Cultivarea plantelor nepermanente	95,4545%	Inter Muntenia – 4,5455%
Agro Antran SRL	2005	Cultivarea plantelor nepermanente	95,4545%	Inter Muntenia – 4,5455%
Benasque SRL	2006	Cultivarea plantelor nepermanente	95,4545%	Inter Muntenia – 4,5455%
Ronosca SRL	2006	Cultivarea plantelor nepermanente	84%	Inter Muntenia – 4% Agro Antran – 4% Agro Sargadillo – 4% Benasque – 4%
Inter Muntenia SRL	2005	Cultivarea plantelor nepermanente	87,5%	Agro Antran – 4,16667% Agro Sargadillo – 4,16667% Benasque – 4,16667%
Capriciu de Licuriciu Farm SRL	2005	Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii	96,66%	Inter Muntenia – 3,34%
Agromixt Buciumeni SRL	1991	Cultivarea cerealelor (excluzand: orez), plantelor leguminoase si a plantelor producatoare de seminte oleaginoase	100%	-
Bigmed SRL	2001	Cultivarea cerealelor (excluzand: orez), plantelor leguminoase si a plantelor producatoare de seminte oleaginoase	99,9%	Inter Muntenia – 0,1%
Agrocom Exim Prod SRL	2019	Cultivarea cerealelor (excluzand: orez), plantelor leguminoase si a plantelor producatoare de seminte oleaginoase	95,4545%	Inter Muntenia – 4,5455%

Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Capitalul social al Holde Agri Invest S.A. este de 43.069.796 lei corespunzător unui număr de 43.069.796 acțiuni, divizat în 2 clase de acțiuni din care din care 37.242.621 acțiuni ordinare (Clasa A) și 5.827.175 acțiuni preferențiale (Clasa B). La data întocmirii prezentului Document de Prezentare, conform informațiilor din Registrul Acționarilor Societății, capitalul social al Emitentului (acțiuni Clasa A și acțiuni Clasa B) este detinut de către:

Actionar	Total actiuni detinute (Clasa A + Clasa B)	Procent total detinut din capitalul social	Numar de actiuni ordinare (Clasa A)	Actiuni ordinare - % detinut	Numar de actiuni preferentiale (Clasa B)	Actiuni preferentiale - % detinut
Vertical Seven Group SRL	6,313,500	14.6588%	4,855,125	13.0365%	1,458,375	25.0270%
Actionari Persoane Fizice	27,032,966	62.7654%	24,380,041	65.4628%	2,652,925	45.5270%
Actionari Persoane Juridice	9,723,330	22.5758%	8,007,455	21.5007%	1,715,875	29.4460%
TOTAL	43,069,796	100.0000%	37,242,621	100.0000%	5,827,175	100.0000%

Sursa: Holde Agri Invest

VERTICAL SEVEN GROUP SRL este o persoana juridica romana, cu sediul social in Mun. Rosiorii de Vede, str. Piata Armelor nr. 2, Jud Teleorman, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J34/261/2014, CUI 33279778. Vertical Seven Group SRL este detinuta de catre Circiumaru Iulian-Florentin – 50% si Cretu Andrei Dan – 50%.

Actiunile Ordinare (Clasa A)

Actiunile ordinare emise de Societate au valoare egala si acorda drepturi egale detinatorilor lor. Fiecare actiune emisa de Societate si platita de catre actionar acorda dreptul de vot in Adunarea Generala a Actionarilor.

Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a avea acces la informatii suficiente despre problemele supuse dezbaterii in cadrul Adunarii Generale. Astfel, Societatea va pune la dispozitia actionarilor documente si informatii cu privire la subiectele inscrise pe ordinea de zi, inclusiv situatiile financiare anuale, raportul anual al Administratorului Unic, precum si propuneri cu privire la distribuirea de dividende.

Actiunile Preferentiale (Clasa B)

Actiunile preferentiale cu dividend prioritar, fara drept de vot, emise de Societate, sunt actiuni emise in conditiile prevazute de Legea nr. 31/1990 privind Legea Societatilor si confera titularilor lor, conform Actului Constitutiv al Emitentului, dreptul la un dividend prioritar in valoare de 50% din valoarea nominala a actiunii de 1 leu, respectiv un dividend de 0,5 lei pe actiune („Dividend prioritar”).

Quantumul dividendelor preferentiale datorate va fi plafonat in fiecare an la maxim 35% din totalul profiturilor distribuibile catre actionari in anul respectiv. Plafonarea nu va implica, in niciun caz, reportarea diferentei de dividend preferential pana la 50 de bani/actiune preferentiala.

Conform Actului Constitutiv al Societatii, calcularea Dividendului Prioritar va incepe in cel de-al treilea an de la inmatricularea Societatii si se va putea face inclusiv prin alocarea de actiuni ordinare in contul sumelor datorate ca Dividend Prioritar. Astfel, prima plata a Dividendului Prioritar se va face in anul 2022 pentru exercitiu financiar 2021.

Titularii Actiunilor Preferentiale au toate celelalte drepturi prevazute de Legea nr. 31/1990, inclusiv, dar fara a se limita la, dreptul de a participa la Adunarile Generale, cu exceptia dreptului de vot.

Organe de administrare, conducere si supraveghere

Emitentul ofera o noua structura organizatorica pe piata agricola din Romania, unde fermele individuale sunt organizate in cadrul unei societati de tip holding, Holde Agri Invest SA, care la randul ei este administrata de compania de management specializata, Holde Agri Management SRL.

Activitatea operationala a Societatii este asigurata de catre Holde Agri Management (Administrator Unic) in baza Contractului de Management incheiat in

anul 2018. Acesta garanteaza angajamentul echipei de management de a duce la indeplinire dezvoltarea proiectului pe orizontul de timp prognozat (10 ani). Contractul asigura planul de dezvoltare al afacerii pana la o baza operationala de 20.000 ha, si contine clauze de performanta in functie de care este calculata retributia echipei de management.

Astfel, conducerea Societatii a fost delegata Administratorului Unic, Holde Agri Management SRL, prin incheierea unui Contract de Management pentru o durata de 10 (zece) ani incepand cu data de 1 ianuarie 2019. Actul Constitutiv al Emitentului mentioneaza ca Administratorul Unic are un mandat initial de 2 ani, cu posibilitatea de a fi reales pentru mandate suplimentare de 4 ani. De asemenea, contractul de management este incheiat pe o perioada de 10 ani, insa, in situatia in care Administratorului Unic nu-i mai este prelungit mandatul de catre actionari, contractul se va inchide prin plata unor penalitati din partea societatii. Holde Agri Management SRL este reprezentata legal de Dl. Eugen Voicu.

In baza Contractului de Management, Administratorul Unic va presta pentru Societate servicii calificate de management cu privire la administrare a activitatii Emitentului, astfel:

- va desfasura toate activitatile, actiunile, si va semna toate actele in vederea indeplinirii obiectului de activitate al Societatii si a implementarii modelului de business in cel mai bun mod posibil, pe baza planului de business agreeat
- va pregati si propune Adunarii Generale strategia de dezvoltare, politica de investitii, proiecte noi sau linii noi de business propuse a fi implementate de Societate, planurile de achizitii si/sau vanzare de active. Administratorul va fi responsabil de implementarea politicii de investitii si a strategiei de dezvoltare si de mentinerea unui echilibru optim intre profiturile rezultate din acestea si expunerile sau riscurile generate pentru Societate. Administratorul va fi responsabil cu privire la cele de mai sus cu conditia ca si in masura in care forurile statutare ale Societatii (incluzand Adunarea Generala) acodeaza/aproba/implementeaza propunerile facute de Administrator in aceste privinte
- va identifica, analiza, gestiona si atenua, in cazul in care, si daca este posibil, riscurile care afecteaza investitiile Societatii si va pregati un raport anual care sa indice cum au fost identificate, analizate, gestionate si atenuate riscurile care afecteaza Societatea si activitatea acesteia
- va pregati situatiile financiare anuale, raportul de activitate anual si toate celelalte rapoarte prevazute in Actul Constitutiv sau de legea aplicabila
- va examina rapoartele auditorilor si va face propuneri cu privire la distribuirea profiturilor
- va propune bugetul anual de venituri si cheltuieli si planul de afaceri
- va lua toate masurile necesare si va intreprinde toate actiunile in vederea realizarii planului de afaceri anual aprobat si obiectivelor stabilite de Adunarea Generala

- va angaja toate resursele necesare si va asigura mentinerea respectivelor resurse pe intreaga durata a mandatului sau, in vederea administrarii Societatii si activitatii acesteia in cel mai bun mod posibil, in interesul Societatii si in beneficiul actionarilor Societatii. Aceasta va include, printre altele, ca Administratorul Unic va angaja urmatoarele resurse necesare: (i) echipa de conducere care va fi compusa din profesionisti experimentati, cu expertiza consolidata in sectoarele relevante si in domeniul managementului; (ii) profesionisti financiari experimentati in planificare financiara si managementul riscului financiar in sectorul de agro-business, sectorul industrial sau sectoare similare si (iii) personal logistic si de suport (inclusiv: juridic, contabil, operatiuni etc.), (iv) consultanti in sectorul de agro-business, inginerie, industrial, financiar, juridic, comercial, operational etc., sau orice alte resurse umane pe care Administratorul Unic le considera adecvate sau necesare;
- va aproba externalizarea sau va delega intreprinderea anumitor activitati, in limitele bugetului aprobat, sub rezerva aprobarilor corporative, in baza Actului Constitutiv

Holde Agri Management SRL este administrata de catre un Consiliu de Administratie format din 6 (sase) administratori, dupa cum urmeaza:

- Alexandru Covrig, Membru - Director Financiar cu o experienta de peste 25 de ani si care a administrat finantare de tip capex care depaseste 50 de milioane de euro. Parcurs educational si profesional: MBA, Universitatea din Pittsburgh - Joseph M. Katz Absolvent School of Business, ACCA; experienta in agribusiness ca Finance&Admin Manager la Pioneer HiBred; Membru al Consiliului Executiv al celui mai mare producator de morarit si panificatie din Romania - Vel Pitar.
- Cosmin Mizof, Membru - are o experienta de peste 10 ani pe pietele de capital locale si regionale, cu diverse roluri in buy-side si sell-side equity research, administrarea portofoliului, managementul riscului, investitii bancare si private equity. Si-a dezvoltat cunostintele de business in calitate de consultant in cadrul KPMG Romania si PwC. Cosmin este Chartered Financial Analyst - CFA si certificat CAIA.
- Eugen Voicu, Membru - este unul dintre cei mai experimentati profesionisti in investitii din Romania, avand peste 25 de ani de experienta antreprenoriala si multinationala in domeniul administrarii de investitii, pensii private si asigurari. De asemenea, a facut parte din managementul unor asociatii profesionale notabile din industria financiara locala, cu legaturi puternice in mediul de afaceri romanesc.
- Liviu Zagan, Membru - are peste 10 ani de experienta in industria agricola, mai intai in domeniul producerii de legume si comercializarii acestora (mai mult de 5.000 tone anual), iar ulterior responsabil cu mai multe proiecte de dezvoltare in cadrul unei ferme de 1.700ha (cultura mare, loturi semincere, restructurare parc mecanizare, irigatii). In paralel, de profesie arhitect, Liviu a acumulat peste 15 ani de experienta in industria imobiliara (proiectare, management de proiect, dezvoltare imobiliara si

- investitii). Din 2016 Liviu este partener fondator al uneia dintre cele mai importante companii de proiectare din Romania
- Alexandru Leonard Leca, Membru CA - are o experienta vasta ca investitor in diferite proiecte de venture capital si private equity. De asemenea, a ocupat functii de conducere la Tiriac Holding (CEO, CFO) si A&D Pharma (CFO).
 - Iulian Florentin Circiumaru, Presedinte CA - a lucrat in management consulting in cadrul AT Kearney și PwC, ulterior a fondat 7card, o companie care a fost achizitionata de Sodexo. Dupa exitul din 7card, este investitor de venture capital.

Ultimii doi membri ai Consiliului de Administratie al Holde Agri Management SRL au fost alesi in cadrul Adunarii Generale a Asociatilor din 6 iulie 2020.

Administratorul Unic- Holde Agri Management SRL este remunerat pentru activitatea prestata astfel:

- Onorarii anuale:
 - 53.200 EUR onorariu fix
 - 19.950 EUR onorariu variabil, pentru fiecare modul de 2.000 ha in exploatare (aplicabil pro rata)
- Onorarii anuale de performanta:
 - 15% din EBIT, daca EBIT/ha realizat <100 EUR
 - 26% din EBIT, daca EBIT/ha realizat >100 EUR si <200 EUR
 - 26% din EBIT/ha realizat pana la 200 EUR si 35% din EBIT/ha realizat ce depaseste 200 EUR
- Din plata onorariilor de performanta va fi dedusa o cota parte (un procent egal cu cel aplicat initial la calculul acestora asupra EBIT-ului) din cheltuielile de finantare ale Companiei, in conditiile in care raportul datoriei financiare/capitaluri proprii, calculat pe baza situatiilor financiare anuale auditate, depaseste nivelul de 1,25
- Aplicarea principiului High-Water Mark, respectiv in cazul inregistrarii unor pierderi operationale intr-un an financiar, la calculul onorariilor de performanta aferente anilor financiari urmasi procentul se va aplica asupra EBIT-ului realizat dupa recuperarea pierderilor operationale mentionate anterior
- Exit bonus:

la sfarsitul orizontului de timp prognozat (dupa trecerea a 10 ani, respectiv dupa data de 31.12.2028), Societatea va datora Administratorului un Exit Bonus calculat prin aplicarea unui coeficient asupra exclusiv castigurilor de capital realizate de catre actionari pe durata proiectului, respectiv:

 - 15% daca IRR*-ul proiectului < 7.5%
 - 22% daca IRR*-ul proiectului > 7.5% si < 17.5%
 - 22% din IRR*-ul proiectului pana la 17.5% si 25% din IRR-ul proiectului care depaseste 17.5%

*Internal Rate of Return (definit ca randamentul intern realizat). Este calculat dupa urmatoarea formula:

$$\sum_{t=1}^{10} \frac{C_t}{(1+r)^t} + \frac{VS_{10}}{(1+r)^{10}} - \sum_{t=1}^{10} \frac{I_t}{(1+r)^t} = 0$$

unde:

I_t = investitii efectuate de investitori in cadrul fiecarei runde de finantare (aporturi la capitalul social)
 C_t = net cash inflow in anul "t"
 (dividend platite/diminuati de capital social in anii 1-10,
 VS_{10} = Valoarea Societatii la data calcularii Exit Bonusului
 r = IRR
 t = numarul de ani

Structura mecanismului de recompensare al managementului Emitentului are rolul de a motiva o crestere echilibrata a business-ului, atat cantitativa, prin suprafata operata, cat si calitativa, prin performanta la hectar, avand o componenta de accelerare a onorariului si una de decelerare, in functie de rezultatele obtinute.

In ceea ce priveste onorariul anual, Emitentul doreste sa specifice ca beneficiarii directi ai sumelor platite catre Holde Agri Management in calitate de Administrator Unic sunt asociatii Holde Agri Management SRL, cei care au fost si initiatorii proiectului. Doi dintre acestia sunt si membri in Consiliul de Administratie al Emitentului, si anume Liviu Zagan (CEO, membru al Consiliului de Administratie) si Alexandru Covrig (CFO si membru al Consiliului de Administratie). Ceilalti beneficiari ai sumelor platite catre Administratorul Unic Holde Agri Management SRL sunt Matei Georgescu (director dezvoltare) si Certinvest Management Solutions prin Eugen Voicu (membru al Consiliului de Administratie si responsabil pentru relatiile cu investitorii). Ceilalti beneficiari ai sumelor platite catre Administratorul Unic Holde Agri Management SRL sunt Matei Georgescu (director dezvoltare) Certinvest Management Solutions prin Eugen Voicu (membru al Consiliului de Administratie si responsabil pentru relatiile cu investitorii), Hepta Hedge SRL prin Iulian Circiumaru (Presedinte al Consiliului de Administratie), Leonard Leca – asociat si Membru al Consiliului de Administratie, Cosmin Mizof – asociat si membru al Consiliului de Administratie si Robert Maxim (fost Membru al Consiliului de Administratie si fost asociat).

Fiecare dintre aceste persoane este implicata in activitatea continua a companiei, contribuind la dezvoltarea acesteia, iar acestea primesc un salariu modic care nu este proportional cu contributia lor in ceea ce priveste timpul si expertiza investite. Prin urmare, onorariul anual va fi tratat de investitori ca o recompensa financiara pentru implicarea continua a persoanelor specificate mai sus in dezvoltarea companiei intr-un anumit an. In scopul motivarii echipei pentru a livra rezultate, onorariul a fost structurat intr-o maniera care contine atat o suma fixa cat si o componenta variabila care recunoaste atingerea anumitor repere cruciale pentru dezvoltarea activitatii Emitentului. Structura prezentata mai sus a fost votata si aprobata de actionarii actuali ai companiei, intrucat a fost considerata proportionala si corecta, avand in vedere contributia persoanelor mentionate la dezvoltarea afacerii.

Activitatea de zi cu zi este asigurata de echipa executiva, formata din profesionisti locali si internationali, organizata ca un Centru de Servicii de Management pentru toate fermele administrate: Liviu Zagan - CEO, Alexandru Covrig – CFO. Prezentarea celor doi directori executivi o regasiti mai sus, la prezentarea administratorilor Holde Agri Management SRL. Echipa de conducere a Emitentului este completata de Matei Georgescu - Director Dezvoltare, Catalin Nae-Serban – Director Juridic, Marius Botea - Director Tehnica Agricola, Pierre Cammaert – Agronom, Consultant Strategic.

Societatea este sustinuta si de catre un Comitet Consultativ (Advisory Board) format din 3 membri, constituit cu scop consultativ, format din actionari cu experienta in domeniul finantelor, mediului de business si agriculturii.

Componenta Comitetului Consultativ este urmatoarea: Daniela-Camelia Nemoianu-Istocescu, Dan Manolescusi Pierre Cammaert.

Descrierea activitatii

Proiectul

Viziunea Holde Agri Invest SA este de a pozitiona agricultura ca parte a viitorului Romaniei, prin crearea de valoare si dezvoltarea comunitatilor rurale utilizand tehnologie de ultima generatie si profesionisti cu experienta.

Aceasta viziune va fi indeplinita prin:

- **Comunitate:** reunirea comunitatilor locale intr-un ecosistem durabil, care adauga cu adevarat valoare tuturor celor implicati;
- **Evolutie:** combinarea metodelor si tehnologiilor inovatoare cu profesionisti cu experienta in agricultura si mediul de business, care cauta intotdeauna cai mai bune si mai eficiente de a cultiva;
- **Pionierat:** gestionarea agriculturii ca afacere;
- **Incredere:** crearea unuiu dintre cele mai bune proiecte agricole de pe piata romaneasca, finantat integral cu capital romanesc.

Suprafata agricola exploatata

Echipa de management a Emitentului cauta in mod activ oportunitati de achizitie de ferme operationale in partea de sud si sud-est a Romaniei, pentru a extinde succesiv suprafata agricola exploatata. Aceasta regiune a Romaniei a fost aleasa datorita calitatii solului, a suprafetei mari de teren arabil, precum si a proximitatii fata de Bucuresti si de porturile de pe Dunare si Marea Neagra.

Modelul de business al Emitentului prevede achizitionarea de ferme agricole vegetale existente, uneori sub-performante sau cu deficit de capital, in scopul transformarii acestora catre o exploatare operationala moderna si eficienta.

Marimea preferata a unei ferme in vederea achizitiei si infiintarii unui nou nucleu operational este de aproximativ 2.000 de ha, fermele mai mici de 2.000 de ha fiind achizitionate in vederea consolidarii operationale cu fermele existente.

La data intocmirii prezentului Document de Presentare, Societatea are in exploatare **9.520 ha de teren agricol** (din care 544 ha in proprietate si restul in arenda) achizitionat in cursul anilor anteriori.

1. FERMA ROSIORI

In 2018 Holde Agri Invest SA face prima achizitie, un grup de 5 societati care exploateaza in total 2.870 ha, majoritatea in arenda.

In luna noiembrie 2019, Emitentul a contractat o suprafata suplimentara pentru exploatare de 500 de ha (din care 40 ha in proprietate) si care a fost deja integrata in structura grupului (suprafata de teren preluata a fost deja inclusa in

cadrul campaniei de toamna, respectiv insamantata, de catre echipa operationala a Emitentului, iar recolta anului curent va fi valorificata de catre Emitent).

Terenurile lucrate se intind pe suprafata a 5 comune (Sfintesti, Radoiesti, Necsesti, Trivale, Calinesti) din judetul Teleorman. Solele sunt comasate si au suprafete intre 70 si 600 ha (izolat 20-30 ha).

Societatea se afla in plin proces de extindere a suprafetei de teren agricol, prin realizarea de noi achizitii in zona fermei Rosiori, in timp ce alte aproximativ 2.350 de ha de teren agricol sunt in proces de due diligence si urmeaza a fi achizitionate in cursul anului 2020. In urma extinderilor succesive, FERMA ROSIORI va totaliza la sfarsitul anului 2020 aproximativ 6.000 ha.

2. FERMA AGROMIXT

La data intocmirii prezentului document, Emitentul are calitatea de asociat unic in cadrul Agromixt Buciumeni SRL, societate care detine o ferma de 3.650 de ha in jud. Calarasi, din care 380 hectare in proprietate.

Astfel, Holde Agri Invest isi propune ca pana la finalul anului 2020 sa aiba in exploatare o suprafata de teren de aproape 10.000 de hectare.

Astfel, structura de teren in arenda, teren in proprietate, total teren lucrat va fi:

	Total teren lucrat	Teren in arenda*	Teren in proprietate
Ferma Rosiori	2870 ha	2746 ha	124 ha
Extindere Ferma Rosiori 2019 (Bigmed SRL si Capriciu de Licuriciu Farm SRL) ¹	500 ha	460 ha	40 ha
Ferma Calarasi (Agromixt Buciumeni SRL)	3650 ha	3270 ha	380 ha
Ferma Teleorman (in curs de achizitie)	2.500 ha	2.500 ha	
TOTAL	9.520 ha	8.976 ha	544 ha

*suprafetele sunt arendate pe perioade contractuale de 5 -10 ani

Pe termen mediu, Holde Agri Invest isi propune sa ajunga unul dintre cei mai importanti jucatori in zona de farming si sa creasca suprafata lucrata pana la 20.000 sau chiar 30.000 hectare. In acest fel, credem ca vom beneficia de efectul de scara specific acestui domeniu si ca vom putea oferi investitorilor un randament competitiv in conditii de stabilitate. Obiectivul Emitentului este de a

¹ Cele doua societati au fost achizitionate in cadrul aceleiasi tranzactii in prima parte a anului 2020, Capriciu de Licuriciu Farm SRL detinand o baza Agricola in com. Licuriciu, jud. Teleorman, precum si terenuri agricole. Bigmed SRL detine parcul de mecanizare si exploateaza terenurile detinute de prima societate, precum si alte terenuri pentru care are incheiate contracte de arenda.

atinge in viitor o proportie optima intre terenuri detinute in proprietate si terenuri luate in arenda, respectiv 25% in terenuri detinute si 75% in terenuri luate in arenda. Pretul de achizitie pentru terenurile agricole din zona selectata este intre 4.500 EUR si 6.500 EUR pe ha, in timp ce pretul preluarii unui hectar in arenda este intre 550 EUR si 700 EUR. In baza acestui model, actionarii vor putea, de asemenea, sa profite suplimentar din aprecierea valorii terenurilor si a valorii portofoliului de contracte de arenda.



Activitatea de baza a Emitentului consta in exploatarea terenurilor agricole pe care le detine in proprietate sau pe care le are contractate sub forma de arenda, prin intermediul societatilor pe care le controleaza, iar in anul agricol 2019-2020 aceasta se desfasoara dupa cum urmeaza:

- Inter Muntenia SRL are in exploatare 536 ha de teren agricol in zona Teleorman, cultivate in proportie de 40% cu cultura bio de grau, iar restul de 60% din terenurile detinute sunt cultivate cu culturi conventionale de floarea soarelui, porumb si rapita
- Agro Sargadillo SRL are in exploatare 555 ha de teren agricol in zona Teleorman, cultivate in proportie de 72% cu culturi bio de floarea soarelui, iar restul de 28% cu culturi conventionale de grau, mazare si porumb
- Agro Antran SRL are in exploatare 527 ha de teren agricol in zona Teleorman, cultivate in proportie de 100% cu culturi bio de floarea soarelui si grau
- Benasque SRL are in exploatare 433 ha de teren agricol in zona Teleorman, cultivate in proportie de 87% cu culturi bio de grau si porumb, iar restul de 13% cu culturi conventionale de floarea soarelui, mazare si rapita
- Ronosca SRL are in exploatare 825 ha de teren agricol in zona Teleorman, cultivate in proportie de 100% cu culturi bio de floarea soarelui, in, grau si mazare
- Terenurile noi exploatate (in zona Rosiori-Videle) in suprafata de aproximativ 1350 de ha, cultivate 100% in regim conventional cu grau, floarea-soarelui si porumb
- Agromixt Buciumeni are in exploatare 3650 ha de teren agricol in zona Buciumeni – Budesti (jud Calarasi), cultivate in proportie de 100% in regim conventional cu grau, porumb, rapita si soia.

Agricultura bio

Cultivarea în regim bio este unul dintre factorii cheie diferentiați ai Holde Agri Invest. În prezent, Holde se concentrează pe cultura mare, în regim neirigat: grau, porumb, rapita, floarea soarelui, mazare și orz. O suprafață importantă a fermei Rosiori, aproximativ 2.400 de hectare, este certificată ecologic, iar recolta obținută este aproape în totalitate exportată în Europa de Vest (Italia, Germania, Austria etc.), unde sunt localizați cei mai mulți procesatori de profil. Cererea de produse ecologice în Europa (și în lume) este în continuă creștere, iar prețurile oferite sunt mai mari decât pentru produsele convenționale (150-200%).

Conversia terenului agricol exploatat de către Emitent la agricultura bio s-a realizat în urma cu 8-9 ani și se afla în momentul de față în al doilea ciclu cincinal de angajament cu Agenția de Plăți și Intervenții în Agricultură (APIA).

La nivel global, între 2016 și 2021, piața produselor alimentare ecologice se estimează să ajungă la o rată anuală compusă de creștere de peste 14% ca urmare a îmbunătățirii venitului populației și a gradului de conștientizare a consumatorilor cu privire la beneficiile pentru sănătate ale consumului de alimente cultivate ecologic (declarație CEO Norofert Group).

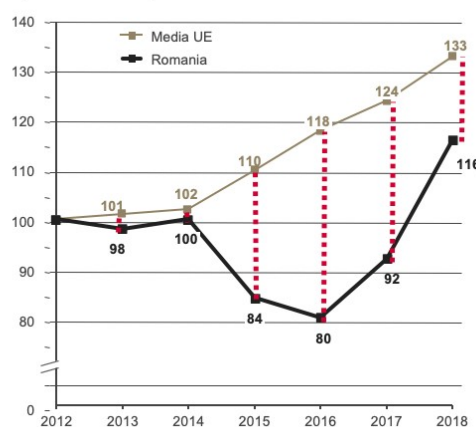
Agricultura ecologică nu este doar o tendință de consum ci reprezintă o schimbare globală, iar Holde dorește să își asume rolul de pionier al acestei mișcări în România.

În România, în prezent, aproximativ 1,8% din terenuri sunt cultivate în regim ecologic. Potrivit datelor Eurostat, țara noastră cultivă în sistem bio 150.000 hectare, în timp ce Ungaria sau Bulgaria, țări mai mici și cu o populație la jumătate față de România, cultivă 100.000 hectare, respectiv 107.000 hectare. România are un potențial ridicat de utilizare a terenurilor pentru agricultura ecologică și începe să se apropie de media din UE.

Pondere cotei organice din totalul terenurilor utilizate în agricultură (% 2018)



Evoluția terenurilor agricole românești comparativ cu media din UE (index, 2012 = 100)



Holde Agri Invest își propune ca în contextul creșterii suprafeței exploatate, pe termen mediu și lung să aibă în portofoliu o suprafață de teren cultivat în regim

bio de aproximativ 10-20% din totalul suprafetei din portofoliu. In momentul de fata, aproximativ 35% din suprafata exploatata de Emitent este operata in regim bio.

Agricultura in regim ecologic presupune particularitati din punctul de vedere al tehnologiei agricole, al mecanizarii, al certificarii sau al trasabilitatii.

In primul an de agricultura bio (la preluarea fermei Rosiori) a fost modernizat parcul de utilaje specifice precum si procedurile pentru a corespunde cerintelor impuse de autoritatile de certificare si autorizare, astfel:

- s-au achizitionat utilaje pentru prasinat modern si de capacitate mare
- s-au perfectionat procesele tehnologice – rezultatul este evidentiat in certificarea 100% a tuturor produselor
- s-a acordat o atentie deosebita raportarilor catre APIA cat si catre organismul de certificare ECOCERT – au fost acceptate la plata toate subventiile europene la care este ferma eligibila si au fost obtinute toate certificarile de la organismul de certificare ECOCERT
- ferma Rosiori beneficiaza de subventii europene standard si specifice agriculturii ecologice in valoare de aproximativ 1 milion euro (500.000 euro componenta de agricultura conventionala; 500.000 euro componenta de agricultura ecologica)

Pentru cresterea eficientei si diminuarea semnificativa a riscurilor in ceea ce priveste agricultura ecologica, Emitentul va implementa mai multe proiecte de investitii:

- Producerea de compost pentru adaos de materie organica
- Sistem de logistica – trasabilitate
- Separarea fluxurilor la siloz si construirea unei extinderi de capacitate de stocare adaptata la specificul culturilor bio (celule mai mici, mai multe).

Tehnologia agricola

Tehnologia agricola este de tip modern, orientata catre maximizarea recoltei, dar cu acordarea unei atentie deosebite cresterii fertilitatii solului si principiilor de „conservation agriculture”.

Conceptele utilizate si principiile cele mai importante cu privire la tehnologia agricola sunt:

- Respectarea stricta a rotatiei culturilor
- Aplicarea de lucrari minime (Minimum tillage) - pentru potentarea materiei organice si pentru conservarea apei in sol
- CTF (Control Traffic Farming) – definim carari tehnologice si stabilim ecartamente unitare pentru toate utilajele – in acest fel protejam solul fata de fenomenul de compactare
- Adaos de materie organica - pentru cresterea fertilitatii solului
- Reglarea pH-ului in sol - pentru o absorbtie mai buna a nutrientilor
- Micșorarea cantitatilor de pesticide - pentru o agricultura „constienta”
- Maximizarea efectului ingrasamintelor prin administrarea “pe rand” si folosirea sistemelor de control al sectiunii

In ceea ce priveste baza pentru o tehnologie agricola moderna si constienta, de la preluarea fermei Rosiori au fost intreprinse urmatoarele:

- S-au facut teste de sol pentru a stabili nevoile si contextul aplicarii ingrasamintelor
- S-au stabilit fise tehnologice pentru fiecare cultura
- S-a stabilit o etapizare pentru implementarea tehnologiilor agricole – primul an a fost caracterizat de prudenta in ceea ce priveste folosirea ingrasamintelor specifice culturii bio, si au fost stabilite parcele cu loturi pentru testare
- A fost implementat un plan de activitati precum si responsabilitatea membrilor echipei – sef ferma/director tehnic/consultant

Parcul de mecanizare & logistica in ferma

Prin intermediul Holde Agri Operational SRL, Emitentul detine toate echipamentele agricole necesare, si este totodata compania care furnizeaza servicii agricole celorlalte companii din grup, de la arat pana la recoltare. Holde Agri Operational, achizitioneaza si gestioneaza toate materialele si inputurile agricole, cum ar fi seminte, ingrasaminte, tratamente, printr-un sistem specializat de achizitie, si presteaza lucrari agricole complete.

Utilajele agricole reprezinta unul dintre factorii cei mai importanti pentru o agricultura moderna. Holde Agri Invest si-a propus sa investeasca intr-un parc de de masini agricole in linie cu viziunea proiectului: tehnologie de ultima generatie pentru performanta maxima. Din acest punct de vedere, conceptul proiectului a fost gandit in jurul catorva idei principale:

- Controlled Traffic Farming (CTF) – a fost ales CTF 12m
- Utilaje autonome
- Planificare a parcului de utilaje de tip "masterplan"

In prima etapa au fost selectate firmele partenere si doar ulterior au fost comandate utilajele. Selectia a fost facuta pe baza de criterii calitative si cantitative.

In urma ofertelor tehnice, dar si a ofertei comerciale, s-a stabilit la nivel de grup sa construim colaborari stranse cu urmatorii furnizori de solutii de mecanizare:

Tractoare – CASE IH – grupul CNHi

Combine – NEW HOLLAND – grupul CNHi

Seminatori – HORSCH

Discuri si cultivatoare – HORSCH, LEMKEN

Aplicare tratamente – AGRIFAC

Administrare ingrasaminte – (urmeaza)

Utilaje specifice culturii bio – HATZENBICHLER

Unul dintre criteriile cele mai importante a fost usurinta integrarii din punct de vedere dispozitive electronice si de ghidare – toate utilajele sunt compatibile cu sistemele de ghidare marca Trimble si sunt dotate cu tehnologie ISOBUS.



Ca parte a planului de re-innoire si modernizare a parcului de mecanizare, pentru ferma Rosiori, in prima etapa au fost achizitionate urmatoarele utilaje:

- Combina de mare capacitate pentru recoltat cereale (inclusiv headere specializate) – New Holland CR9.90, heder paioase MacDon Flexdraper 12m
- Tractor de mare putere (CASE Quadtrac 620)
- Semanatoare pentru prasitoare (Horsch Maestro 24SW – 12m)
- Semanatoare pentru paioase (Horsch Sprinter 12SW – 12m)
- Disc rapid (Lemken Heliodor 12m)
- Cultivator pregatire pat germinativ (Lemken Kompaktor 12m)
- Cultivator discuri si gheare (Horsch Tiger MT 6m)
- Remorca de transfer (Kinze 1051)

Specifice pentru agricultura bio:

- Prasitoare intre randuri (Hatzenbichler 24 randuri – 12m)
- Grapa cu colti (Hatzenbichler – 24m)

O a doua si a treia etapa de investitii este prevazuta pentru anul 2020 si pentru anul 2021, astfel incat marea majoritate a utilajelor in ferma Rosiori sa fie in parametri optimi de lucru.

Utilajele de capacitate presupun investitii substantiale si au o putere de lucru foarte mare. Avand in vedere marimea exploatarei, distantele de la baza agricola pana la punctele de lucru in camp pot fi si de 30-40 km.

Momentele de "down-time" pot avea un impact semnificativ in ceea ce priveste nivelul de eficienta al investitiei in utilaje. Din acest motiv, pe langa preocuparile pentru o mecanizare moderna, o atentie deosebita este acordata sistemului de "logistica" in agricultura.

De-a lungul timpului au fost facute numeroase studii, mai ales in ceea ce priveste eficienta combinelor, cat si a autopropulsatorilor pentru aplicarea de tratamente etc. Uneori lipsa de eficienta a alimentarii cu substante determina fermierii sa achizitioneze capacitati de mecanizare dubla (doua utilaje in loc de unul), scazand semnificativ randamentul investitiei in mecanizare.

Strategia cu privire la logistica in ferma presupune ca in maxim 2 ani echipa operationala Holde sa dezvolte un sistem de logistica cu camioane si containere roll-off (containere mobile), un sistem care va permite o flexibilitate mare in a folosi elementul de logistica necesar: cisterna combustibil, cisterna pesticide, platforma transport utilaje, container logistica solide, bena cereale etc. Implementarea sistemului mentionat implica elaborarea unui studiu de fezabilitate urmat de o achizitie de tip design&built.



Beneficiile unui sistem de logistica in ferma modern vor fi, pe de o parte, automatizarea gestiunii circulatiei inputurilor (tranzactii din gestiune in „real-time”), pe de alta parte, automatizarea procedurilor necesare asigurarii trasabilitatii produselor folosite (aceasta fiind in ultima vreme un criteriu foarte important pentru “supply chain” – Societatea are in vedere implementarea sistemului de “food safety” Global GAP).

Spatii stocare marfa

Parte din conceptul de agricultura moderna este si problematica stocarii si valorificarii produselor in conditii optime de calitate si pret.

Avand in vedere preturile care pot fi obtinute la momentul recoltei, precum si dificultatea de a asigura transportul din camp la client (si pretul transportului), Holde Agri Invest isi propune sa organizeze atat fluxurile de capital cat si capacitatea de stocare in asa fel incat sa fie in masura sa valorifice optim recolta obtinuta.

Prin intermediul Holde Agri Operational SRL, Societatea dispune de spatii de stocare (siloz) in localitatea Calinesti, jud. Teleorman, cu o capacitate totala de 10.000 de tone, compus din 3 celule de 2.000 de tone fiecare si 4 celule de 1.000 tone fiecare. Silozul este dotat cu cantar auto de 60 de tone, laborator pentru analiza produselor si instalatie de incarcare/ descarcare.

In viitor Societatea are in vedere modernizarea suplimentara a silozului Calinesti prin adaugarea de sisteme automate de control al parametrilor produselor depozitate, precum si prin adaugarea unui sistem de pre-curatire a produselor la intrarea in siloz (proiect in curs de implementare).

Adiacent spatiilor de stocare, in 2020-2021 va fi adaugat un centru de conditionare a semintelor pentru nevoile proprii. Aceasta facilitate va presupune spatii suplimentare de depozitare precum si un sistem de selectare si tratare a semintelor.

Toate acestea vor asigura Societatii garantia calitatii materialului saditor precum si independenta fata de preturile si disponibilul din piata.

Pentru toate fermele din grup, Societatea isi propune in viitor sa achizitioneze sau sa construiasca spatii de depozitare, astfel incat fiecare ferma sa poata sa stocheze cat mai aproape de terenurile exploatate aproximativ 10-20 mii tone de cereale.

Centrul de servicii de management

De la inceput proiectul Holde si-a propus sa abordeze un tip de management al activitatilor pe cat posibil centralizat. Centrul de servicii localizat in Bucuresti furnizeaza expertiza necesara si indeplineste toate sarcinile de management care se pot executa de la distanta (planificare, achizitii, management mecanizare, financiar contabil, management patrimoniu). In acest fel, pentru cele mai importante activitati, Societatea poate sa dispuna de personalul cel mai bine pregatit.

Astfel, incepand cu 1 august 2018, odata cu achizitia fermei Rosiori a fost infiintat si centrul de servicii de management de la Bucuresti.

In prezent centrul de servicii este format din 5 departamente:

- Tehnologie agricola
- Financiar & comercial
- Operatiuni (inclusiv aprovizionare)
- Mecanizare
- Patrimoniu (terenuri in arenda, terenuri in proprietate, imobile).

Politica de personal

Avand in vedere capacitatea de lucru si fiabilitatea utilajelor, lucrarile agricole sunt realizate in regim de lucru 24/7 in 3 schimburi de 8 ore: 6-14-22-6. In acest fel se pot exploata intensiv utilajele si se pot scurta ferestrele de lucru, asigurand

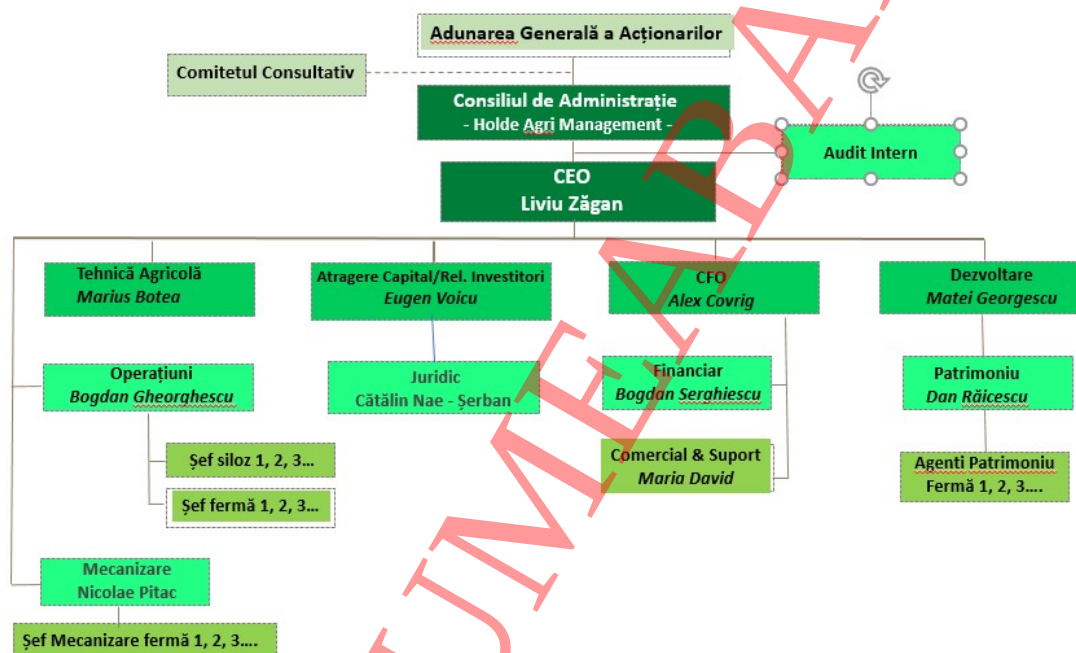
eficienta operationala precum si rezultate optime pentru toate lucrarile, implicit recolte mai bune.

In vederea cresterii performantei mecanizatorilor precum si a sigurantei la locul de munca, au fost intreprinse urmatoarele:

- toti mecanizatorii au beneficiat de cursuri de specializare si au obtinut diploma de mecanizator
- a fost elaborat un regulament de ordine interioara, adaptat la specificul activitatii
- a fost implementat un plan de instruire pentru fiecare mecanizator pe fiecare utilaj in parte.
- s-a pus accentul pe eliminarea problemelor de personal specifice industriei
- a fost implementat un sistem ssm si su performant.

Societatea si-a asumat obiectivul "zero accidente de munca".

Organigrama Emitentului



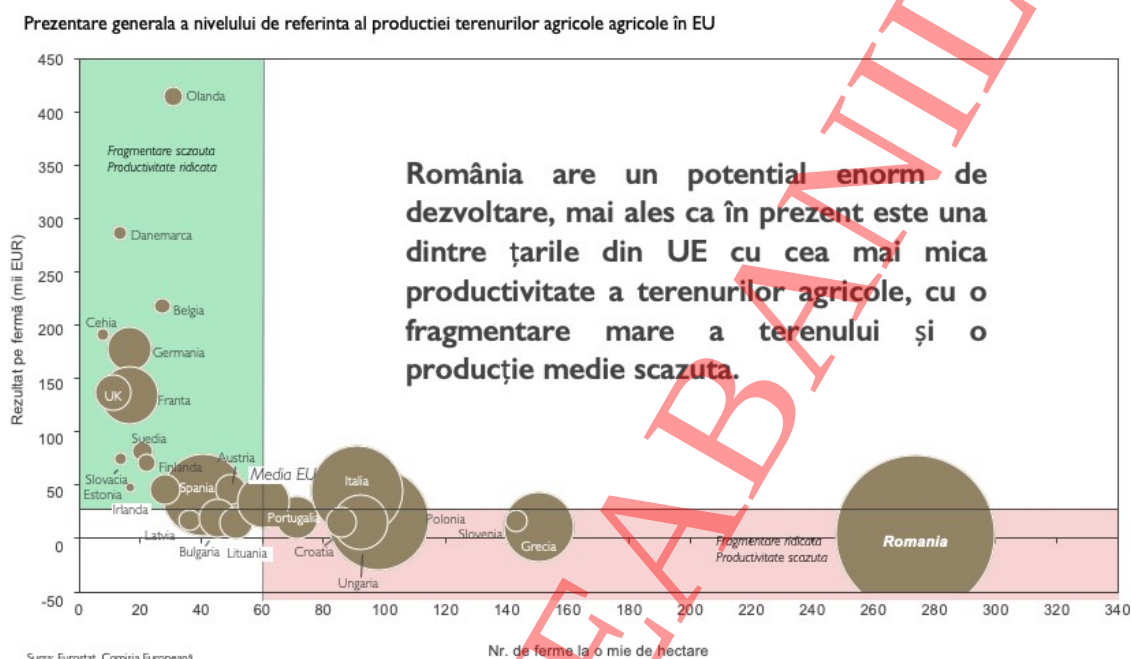
Sectorul in care isi desfasoara activitatea Emitentul

Sectorul agricol din Romania si UE

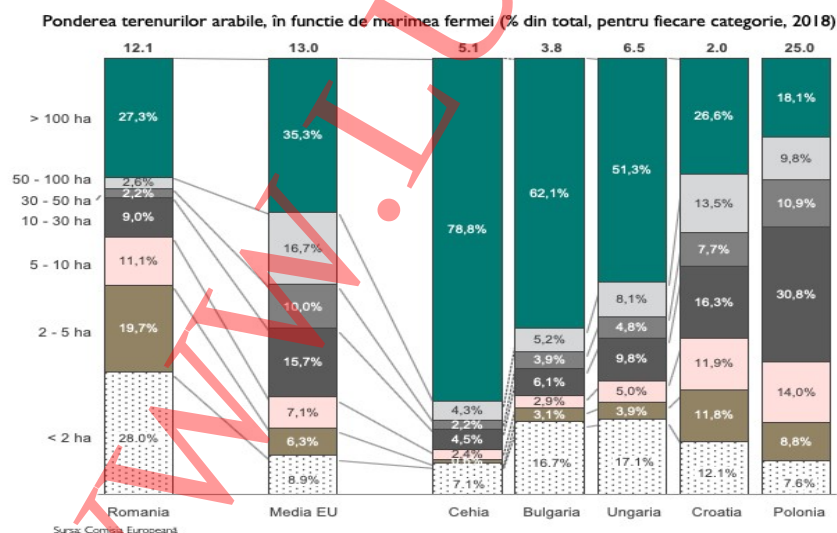
Pe baza datelor publicate in raportul Eurostat in 2018, realizat luand in considerare datele din UE si Romania din anii 2016 si 2017, Romania a avut in 2016 12.503.000 de ha suprafata agricola, aceasta cuprinzand terenurile arabile, livezile si viile, pasunile si fanetele. Acest lucru a plasat Romania pe locul 6 in UE ca suprafata agricola, avand un total de 7,3% din pamanturile arabile din UE. Romania avea o pondere de 53,4% terenuri agricole din suprafata sa totala si, desi aduna o treime din fermele din Uniunea Europeana, mult mai mult decat orice alt membru al UE, a avut doar 4% din productia agricola totala din regiune.

Numarul exploatareilor agricole a fost de 3.422.030, Romania fiind de departe tara cu cele mai numeroase ferme din Uniunea Europeana, 32,7% din numarul total existent la nivel comunitar.

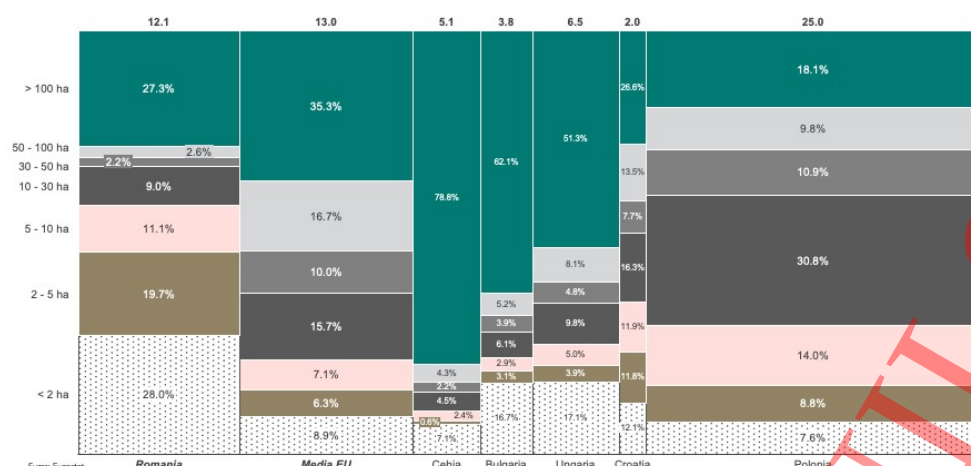
Conform datelor Comisiei Europene, fata de mare parte din UE, culturile romanesti raman semnificativ mai mici. In ciuda cresterii agriculturii industriale si pe scara larga in ultimii ani, exista inca un decalaj semnificativ de acoperit. Cu toate acestea, avand in vedere costurile mai mici si alte avantaje cheie, acest lucru se poate transforma intr-un randament mult mai mare pentru investitori si operatori de ferme in urmatoorii ani.



Conform Comisiei Europene, aproape jumătate din fermele romanesti sunt mai mici de 5 ha si, in ciuda unei tendinte de consolidare in ultimii ani, structura fermelor romanesti este inca mult mai fragmentata decat la nivelul UE, chiar în comparatie cu țările vecine.



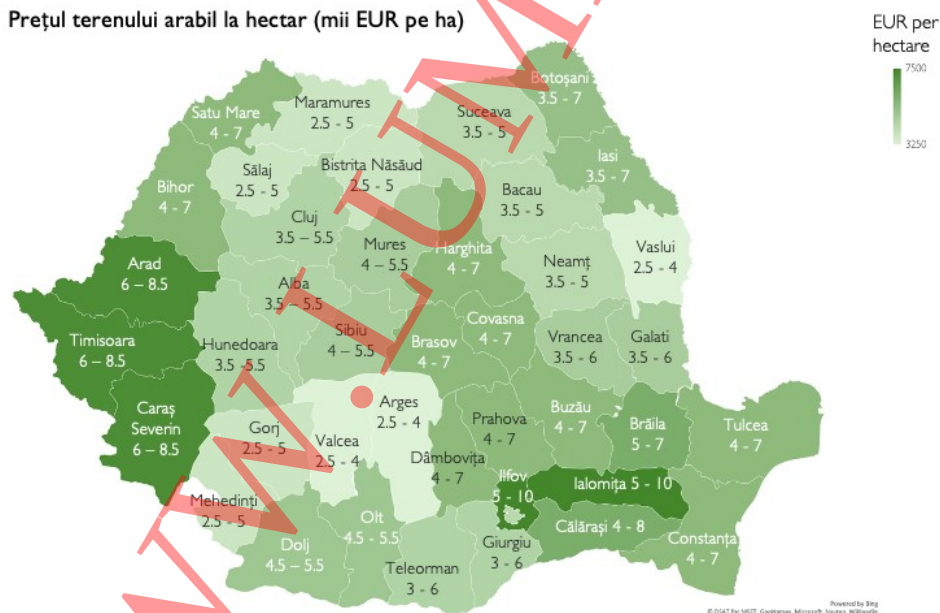
Terenuri agricole din Romania sunt inca foarte fragmentate.



Deși prețul terenurilor arabile din România a crescut rapid în ultimii ani, acesta este în continuare semnificativ mai mic decât media din UE și alte țări vecine. România se află oarecum în linie cu țările vecine, cu un preț puțin mai mic față de Bulgaria (în jur de 5 mii EUR la hectar) și Serbia (6,2 mii EUR pe hectar). Ucraina și Republica Moldova, care nu beneficiază de avantajele piețelor europene și de statutul UE, au prețuri mai mici și un grad mult mai mic al dezvoltării și al facilităților. Terenurile arabile din Moldova au un preț mediu sub 1.000 EUR pe hectar, dar acest lucru depinde de locația și tipul de teren, garanție etc.

Prețul terenurilor agricole din România variază, dar terenurile de calitate superioară influențează prețul. Un alt factor cheie este accesul la infrastructură și la facilitățile existente, precum irigația, etc. În general, cele mai mari prețuri se găsesc în Banat și Baragan, precum și în Ilfov.

Prețul terenului arabil la hectar (mii EUR pe ha)



Preturile pentru arenda in Romania sunt mai mici fata de majoritatea tarilor UE, dar acestea se pot modifica datorita dezvoltarilor agricole viitoare. Preturile pentru arenda variaza semnificativ de la o țara la alta, in funcție de fragmentarea terenurilor, de terenurile disponibile, de tipurile de terenuri și de istoria culturilor, precum si de legislatiile locale si comunitare. Un alt factor cheie este, de asemenea, nivelul de dezvoltare și tipurile de industrii de prelucrare, capacitatile de export etc. Desi preturile variaza chiar si în interiorul tarilor cu un grad ridicat, este util sa subliniem faptul ca pamantul romanesc este inca relativ ieftin in comparatie cu tarile vecine din UE, deși este de aproximativ de 3 ori mai mare decat pretul din Republica Moldova. Cu toate acestea, preturile pot varia in functie de an, durata contractului de arenda si altele.

Conform studiului din 2019 efectuat de KeysFin, in 2018 cifra de afaceri a companiilor locale din domeniul agriculturii a atins 43 miliarde lei, inregistrand o crestere de 14,7% comparativ cu rezultatele din 2014. Productia vegetala din Romania a crescut in ultimii cinci ani cu 26%, ajungand la 13,9 miliarde de euro si clasandu-se astfel pe locul al 6-lea in UE, in 2018, cu aproape 6% din total. Conform datelor Institutului National de Statistica, in ciuda fenomenelor hidro-meteorologice periculoase, anul trecut Romania ocupa primul loc la porumb in randul statelor membre ale Uniunii Europene, atat in ceea ce priveste suprafata cultivata cat si la productia realizata, de 18,7 milioane de tone. Mai mult, Romania a raportat anul trecut cea mai mare productie de floarea soarelui din UE, de 3 milioane de tone, fiind urmata in clasament de tari precum Bulgaria, Ungaria, Franta si Spania. De asemenea, Romania a inregistrat 7,3% din totalul productiei de grau la nivelul UE, adica 10,1 milioane de tone, clasandu-se astfel pe locul al patrulea, dupa Franta, Germania si Marea Britanie.

Romania a inregistrat un rezultat bun si in cazul productiei de rapita (1,6 milioane de tone), care a situat-o pe locul cinci in clasamentul european. In cazul productiei de soia boabe, Romania ocupa pozitia a doua atat din punctul de vedere al suprafetei cultivate cat si din cel al productiei, realizand 16,1% din totalul UE. Romania s-a mentinut pe pozitia a saptea la productia de cartofi (2,6 milioane de tone), dupa Germania, Franta, Polonia, Olanda, Marea Britanie si Belgia.

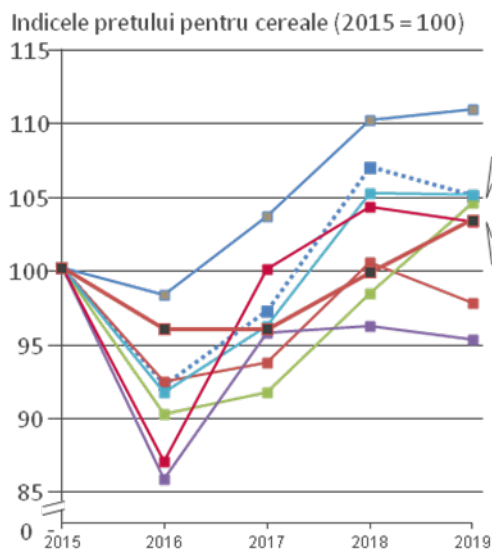
In 2018, potrivit datelor publicate de catre Comisia Europeana, productia agricola la nivelul UE si in Romania a evaluat astfel:

- **Grau** – Recolta cea mai afectata de valul de caldura uscata, care a durat din luna mai pana in iulie, a fost cea de grau, care a scazut fata de anul trecut cu 9%. Este al saselea an consecutiv in care UE inregistreaza o evolutie in minus la acest capitol, printre tarile cu cele mai mari scaderi numarandu-se Lituania (-33%), Letonia (-29%) si Germania (-18%). Romania a inregistrat, conform datelor Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, un plus de 2,3% fata de anul trecut, recolta de grau fiind de peste 10,2 milioane de tone.
- **Orz** – Si productia de orz a fost afectata de valul de aer uscat care s-a abatut asupra Europei, recolta scazand anul acesta cu 4%. La evolutia in minus a contribuit insa si faptul ca suprafata dedicata culturilor de orz s-a diminuat in iarna cu peste 11%, nefiind compensata de cresterea din

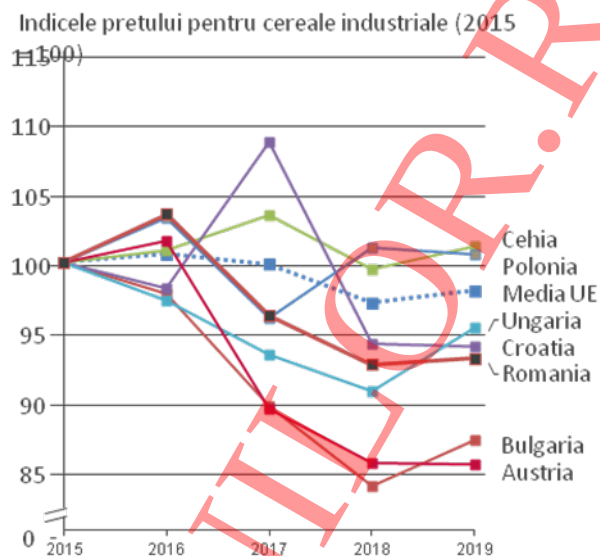
primavara, de numai 4%. Spre deosebire de evolutia inregistrata la nivelul UE, estimarile initiale arata ca Romania a obtinut in 2018 un plus substantial de 9,5% la recolta de orz. Ca urmare a acestor evolutii la nivelul UE, preturile la cereale au atins un maxim in cursul lunii august, ajungand la niveluri mai mari decat anul trecut: 50 de euro/tona pentru grau si 60 de euro/tona pentru orz.

- **Porumb** – Conform studiului citat, recolta de porumb in UE se asteapta sa inregistreze un declin de 6%, ca urmare a scaderilor inregistrate in principalele tari producatoare, Franta si Romania. Estimarea specialistilor CE contrazice evaluarile MADR, din august, conform carora productia medie de porumb boabe la hectar in Romania va fi anul acesta mai mare decat cea din 2017 (care a fost de 3,7/ha). Potrivit Asociatiei Generale a Producatorilor de Porumb (AGPM), la nivelul intregii tari productia de porumb in 2018 este de peste 14,5 milioane de tone, ceea ce inseamna ca Romania va deveni, in 2018, principalul producator, devansand Franta, care a recoltat anul acesta doar 11,8 milioane de tone. Conform datelor statistice, Romania ocupa deja de anul trecut primul loc ca suprafata cultivata.
- **Floarea-soarelui** – La nivelul UE se preconizeaza o scadere de 6% fata de anul trecut (si 7% sub media pe ultimii 5 ani), alimentata in principal de declinul de 2,7% al recoltelor din Franta si Romania. Si in acest caz evaluarile difera, desi Biroul National de Statistica indica pentru 2018 o scadere a suprafetelor cultivate cu floarea-soarelui cu 20,7 mii ha fata de anul trecut, asteptarile fiind pentru o productie mai mare la hectar decat cea din 2017 (care a fost de 2,1 tone/ha).
- **Soia** – La nivelul UE se preconizeaza un plus de 7%. Ramane de vazut daca in Romania se va confirma aceasta evolutie, avand in vedere ca anul acesta sprijinul cuplat vegetal (SCV) pentru soia a fost mai mic decat cel de anul trecut.
- **Rapita** – Expertii CE preconizeaza un declin 9% al productiei de rapita, ca urmare a conditiilor climatice de la inceputul anului, impropriei acestei culturi, dar si a temperaturilor ridicate din primavara. Cele mai mari scaderi au fost inregistrate in Polonia (-18%), Germania (14%) si Franta (-11%), care sunt si principalele tari producatoare. Romania – locul 4 in UE in ceea ce priveste productia de rapita in 2017 – a inregistrat, conform studiului, un deficit de 9%.
- **Sfecla de zahar** – Productia de sfecla de zahar inregistreaza cea mai mica scadere la nivelul UE, de numai 1,7%, dupa ce eliminarea cotelor in octombrie 2017 a favorizat o productie-record de +27% in 2017/2018. Excesul de productie a generat insa o scadere rapida a pretului de achizitie, dar si a pretului zaharului, fapt care se resimte si in tara noastra. Ramane de vazut daca se vor confirma previziunile la nivel local, de 30-33 tone/ha, in crestere fata de media din ultimii 10 ani (31 tone/ha), dar in scadere fata de anul trecut (37 tone/ha), sau daca Romania va reusi sa se mentina si in 2018 pe pozitia a opta in randul tarilor membre ale UE in ceea ce priveste valoarea productiei agricole, care a crescut anul trecut cu 13,2%.

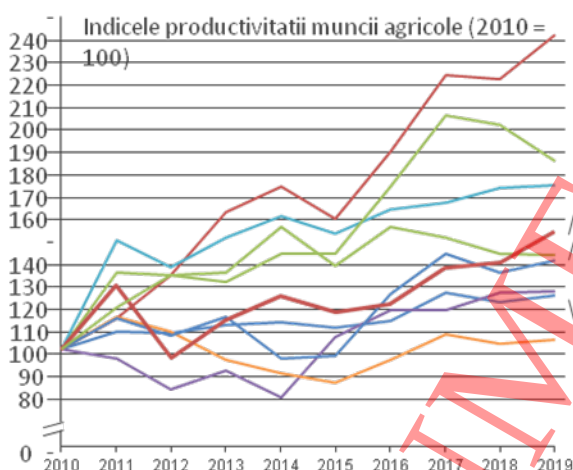
Preturile de care beneficiaza producatorii de cereale si-au reluat cresterea in ultimii ani, atat in Romania cat si in regiune, apropiindu-se de media UE.



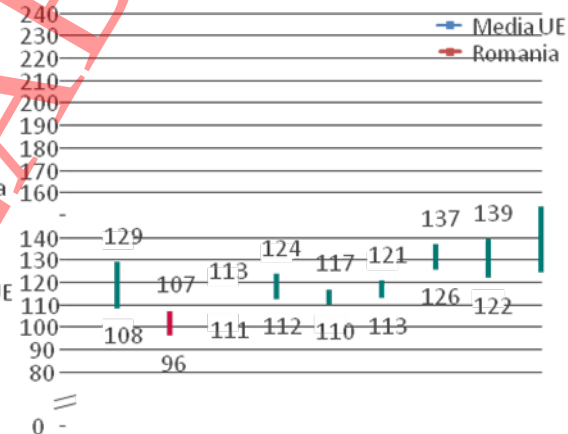
Sursa: Comisia Europeană



Productivitatea personalului angajat in sectorul agricol in Romania a crescut mai repede decat media acestui indicator la nivelul UE, dar aceasta este in continuare mai mica fata de alte tari din regiune².



Sursa: Comisia Europeană, Eurostat



Referitor la performanta din 2019, KeysFin estimeaza ca cifra de afaceri a companiilor locale care activeaza in sectorul agriculturii poate creste cu aproape jumatate de miliard de euro, plasand agricultura printre sectoarele strategice ale economiei romanesti. Cu toate acestea, rezultatele ar fi putut fi mai bune, in cazul in care conditiile meteo ar fi fost mai prielnice.

In ceea ce priveste exporturile, Romania are un avantaj important pe piata globala oferit de pozitionarea si accesul la Portul Constanta. Romania ramane unul dintre principalii exportatori de cereale din UE si din regiune, iar in 2018 a exportat aproape 12 milioane de tone de grau, porumb si orz. Aproape jumatate

² Indicatorii productivitatii muncii reprezinta o masura a valorii adaugate nete de echivalentul fiecarui lucrator cu norma intreaga din industria agricola si este ajustat pentru inflatie. Dezvoltarea acestui indice este influentata de venitul real generat in agricultura si / sau de modificarile fortei de munca

din exporturi au iesit in afara UE, iar un factor cheie pentru acoperirea globala a cerealelor romanesti este capacitatea in crestere de depozitare a Portului Constanta.

In ultimul deceniu, portul si-a crescut capacitatea de depozitare a cerealelor cu 75%. Constanta si proximitatea acesteia gazduiesc in prezent 81 de silozuri si 256 de unitati de depozitare pentru cereale, insumand aproape 3,6 milioane de tone capacitate, iar portul dispune de aproximativ 1,6 milioane de tone capacitate de depozitare. In 2020, se asteapta ca acest spatiu sa creasca la 1,8 milioane t.

In 2019, Portul Constanta a inregistrat un flux de aproximativ 23,5 milioane de tone de cereale si seminte, inclusiv majoritatea exporturilor catre Serbia, Ungaria si Bulgaria.

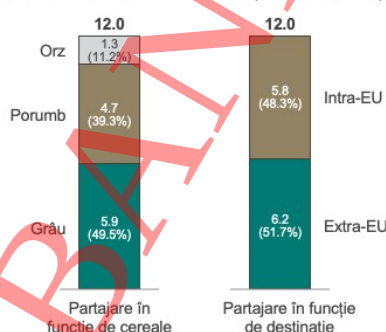
Exporturile regionale de cereale (milioane tone, 2018)



- Portul Constanta
- 1,6 milioane tone capacitate de depozitare a cerealelor; estimată la 1,8 milioane t în 2020
 - Alte investiții cheie planificate pentru următorii ani
 - Exporturi pentru Serbia, Ungaria, Bulgaria etc.

Sursa: Comisia Europeană

Exporturile de cereale din România (mil. Tone, 2018)



Sectorul agricol global

Agricultura produce aproape 100% din alimentele pe care oamenii le consuma. Se preconizeaza ca sistemul alimentar global va oferi hrana sigura si nutritiva unei populatii care va creste probabil de la 7,5 miliarde de oameni astazi, la aproape 10 miliarde pana in 2050. Pe masura ce populatia creste in fiecare zi cu 200.000 de oameni, pana in 2050, productia agricola va fi nevoita sa creasca cu aproximativ 70-100%. Potrivit estimarilor ONU, daca in anul 1960 de pe suprafata cultivata a unui hectar se hraneau doi oameni, in anul 2030, de pe acelasi hectar, agricultura va trebui sa hraneasca 5 oameni.

In prezent, se estimeaza ca exista aproximativ 570 de milioane de ferme la nivel mondial, agricultura ocupand aproape 40% din suprafata pamantului, mult mai mult decat orice alta activitate umana. Conform Raportului Global al Productivitatii Agricole din 2019, Indicele Global al Productivitatii Agricole, productivitatea agricola globala trebuie sa creasca cu o rata medie anuala de 1,73% pentru a produce in mod sustenabil hrana, furaje, fibre si bioenergie pentru 10 miliarde de persoane in 2050. Cresterea productivitatii are o rata puternica in China si Asia de Sud, dar este destul de inceata in tarile agricole din America de Nord, Europa si America Latina.

Piata agriculturii se asteapta sa atinga o valoare de aproape 12.197,12 miliarde USD pana in 2022, crescand semnificativ la o Rata Anuala Compusa de Crestere (CAGR) de 5,9% in perioada prognozata. Cresterea pe piata agriculturii se

datoreaza mediului cu rate ale dobanzii scazute, dezvoltarii pietelor emergente si cresterii economiei globale. Cu toate acestea, piata agriculturii se asteapta sa se confrunte cu anumite restrictii din partea mai multor factori, cum ar fi cresterea slaba a salariilor in economiile dezvoltate si diminuarea comertului liber.

Piata agriculturii globale poate fi segmentata in functie de tip si locatia geografica astfel:

- Dupa tip - piata agriculturii este segmentata in productie de culturi, productie de origine animala si activitati rurale. Dintre aceste segmente, piata productiei de culturi reprezinta cea mai mare pondere pe piata agricola mondiala.
- Dupa locatia geografica - agricultura globala este segmentata in America de Nord, America de Sud, Asia Pacific, Europa de Est, Europa de Vest, Orientul Mijlociu si Africa. Dintre aceste regiuni, piata agriculturii Asia Pacific reprezinta cea mai mare pondere pe piata agriculturii mondiale

Potrivit OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) si FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) Agricole Outlook 2019-2028, productia agricola este de asteptat sa creasca cu 15% in urmatorul deceniu, in timp ce se asteapta ca utilizarea agricola globala a terenurilor sa fie uniforma. Extinderea preconizata a productiei de culturi poate fi atribuita in principal imbunatatirilor randamentului si a intensitatii mai mari a productiei, influentate de inovatia tehnologica. Se estimeaza ca productia globala de cereale va creste cu 367 Mt (milioane de tone metrice) pentru a ajunge la 3 053 Mt in 2028, in principal datorita cresterii productiei.

Se asteapta ca productia de porumb va creste cel mai mult (+181 Mt), urmata de grau (+86 Mt), orez (+66 Mt) si alte cereale paioase (+35 Mt). Soiurile imbunatatite de seminte vor continua sa produca cresteri ale randamentului si a numarului de ferme comerciale, in special in Africa si regiunea Marii Negre, si vor facilita accesul la noile tehnologii, inclusiv utilaje si servicii de extindere. Fermele mari ar putea contribui, de asemenea, la imbunatatirea productivitatii, in special prin utilizarea mai eficienta a inputurilor agricole precum ingrasaminte si substante chimice. In consecinta, se estimeaza ca media globala a productiei de cereale va creste cu 1,1% pe an in perioada 2019-2018, sub procentul de 1,9% din deceniul precedent. Este asteptata o crestere modesta a suprafetei totale cultivate la nivel global, in special din cauza noilor terenuri agricole (Africa, Federatia Rusa si America Latina), a culturilor multiple (America Latina) si conversia pasunilor in terenuri agricole (India). Aceste schimbari sunt partial rezultatul politicilor nationale de autosuficienta in ceea ce priveste produsele alimentare.

In timp ce ipotezele normale privind vremea indica perspective de productie pozitive pentru principalele regiuni producatoare de cereale, totusi, daunatorii, bolile plantelor si evenimentele meteorologice adverse care sunt accentuate de schimbarile climatice pot provoca o volatilitate mai mare a randamentelor culturilor, afectand astfel aprovizionarea si preturile globale. De-a lungul timpului, abaterile randamentelor culturilor de la tendinte au fost mai accentuate in Australia, Kazahstan, Federatia Rusa si Ucraina. Productiile de cultura in tarile din America de Sud, precum Argentina, Brazilia, Paraguay si Uruguay, arata, de

asemenea, o variabilitate ridicată. În ultimii ani, participarea din ce în ce mai mare a regiunii Marii Negre la piețele mondiale de cereale a scăzut o parte din riscurile asociate cu penuria de culturi în marile țări exportatoare. Creșterea continuă a participării la export a țărilor din regiunea Marii Negre în următorul deceniu poate atenua riscurile producțiilor volatile în anumite regiuni.

Principalii competitori în sectorul agriculturii din România

Nu există o bază de date consistentă care să ofere, într-o manieră uniformă, dimensiunea celor mai mari ferme din România. Multe afaceri locale sunt răspândite în mai multe ferme mici, în timp ce pentru altele, nu există date oficiale disponibile. Mai jos am compilat, în baza informațiilor publice disponibile online, o listă probabilă al celor mai mari jucători pe piața agricolă cu capital autohton din România, pe baza informațiilor publice și a datelor furnizate de APIA în 2019. Cu toate acestea, informațiile de mai jos sunt prezentate doar cu titlu informativ și nu trebuie tratate drept punct de referință:

Nume	Hectare	Judet
Comcereal SA	27,000	VS
Intercereal SA	24,502	IL
Oltyre SA (Cervina SA)*	---	DJ
Grupul Serban (INTERAGROALIMENT SRL)	10,000	BC, VS
AGRODELTA SIREASA SA	11,000	TL
AGRO NEVADA TIM SRL	9,000	TM
A&S International 2000 SA	8,127	IL
Agrofam Holding SA	8,000	IL
Agrozootehnica Pietroiu SA	6,324	CL
Interagro SA	4,900	TR

*Nu există date disponibile

Sursa: APIA

Ministerul Agriculturii din România a estimat că, în 2018, 422.000 de hectare de teren agricol au fost exploatate de persoane fizice și juridice străine, în timp ce sectorul agricol a primit 3% din totalul investițiilor străine în România. Pe baza datelor furnizate de (APIA), următorii 10 investitori sunt cei mai mari jucători străini pe piața agricolă din România:

Top jucători străini			
Nume	Hectare	Judet	Origine
Agricost SA	57,000	BR	Emiratele Arabe Unite
Maria Group (Agro Chirnogi SA, Maria Trading SRL)	25,000	CL	Liban
Campo D'Oro SRL	20,000	TM	Danemarca
Zimbrul SA	16,500	IL	Portugalia
Thomas Gostner	13,000	TL	Italia
JD Agro Cocora	12,500	IL	Danemarca
Luciano Martini	12,000	TM	Italia
Agrinatura	10,000	TR	Marea Britanie (fond)
Alisa Farming	9,000	CL	Franta
Ineu SRL	7,500	TM	Austria

Sursa: APIA

Analiza operationala si financiara

Holde Agri Invest, in primul an de la infiintare 2018-2019 a atras capital de 5 milioane EUR si a devenit operationala inca din august 2018 odata cu achizitionarea fermei Rosiori, avand in prezent primul an agricol incheiat.

Ferma Rosiori are 2.870 ha in exploatare, din care 60% cu culturi ecologice certificate ECOCERT. In luna mai 2019 Holde Agri Invest a achizitionat un siloz cu capacitate de 10.000 tone in proximitatea fermei Rosiori, beneficiind de o finantare bancara de 90%. In noiembrie 2019 ferma Rosiori s-a extins cu inca 500 de ha, ajungand la o suprafata exploatata de 3.370 de ha pentru anul agricol 2020-2021. Dezvoltarea activitatii a continuat si in cursul anului 2020, prin integrarea societatilor Agromixt Buciumeni SRL, care exploateaza 3.650 ha in judetul Calarasi, precum si preluarii in exploatare a unei suprafete de 850 ha in judetul Teleorman.

Situatiile financiare incheiate la 31.12.2019, asupra carora societatea de audit Mazars Romania SRL, nr. inregistrare 699/2007, formuleaza o opinie fara rezerve, reflecta structura specifica de holding, vehiculul investitional a emitentului, in care principalele active sunt imobilizarile financiare, respectiv detinerile emitentului la celelalte entitati din grup si, respectiv, creante in raport cu societatile controlate.

Pozitia financiara individuala, la 31.12.2019, pe baza situatiilor financiare auditate, respectiv la 30.06.2020, pe baza situatiilor financiare neauditate

Pozitia financiara a emitentului la finalul exercitiului anterior evidentiaza majorarile de capital social cu aport in numerar in valoare totala de 22,608 mil lei, capitalul social al emitentului ajungand la 32,293 mil lei, de 3,3 ori valoarea inregistrata la inceputul anului 2019.

In activul bilantier, infuzia de capitaluri proprii se reflecta in majorarea investitiei emitentului in entitatile din grup – societatile controlate de catre Holde Agri Invest S.A. care detin in nume propriu si exploateaza in mod direct terenurile agricole.

In consecinta, pe de o parte, imobilizarile financiare, care reprezinta partile sociale detinute de emitent la alte societati si 99,9% din activele imobilizate, sporesc in anul 2019 cu 56,2% (+3,988 mil lei). Pe de alta parte, emitentul directioneaza resurse financiare catre aceste entitati si prin imprumuturi acordate insumand 7,213 mil lei, valoare care se regaseste in creantele societatii, categoria cu ponderea cea mai mare in total activ (64,9%).

Indicator	31.12.2018 (lei)	31.12.2019 (lei)	30.06.2020 (lei)	Variatie '19/'18(%)
Active imobilizate , din care:	7.134.467	11.092.551	36.794.516	+55,5%
Imobilizari necorporale	39.333	9.315	22.768	-76,3%
Imobilizari corporale	5.221	5.420	7.249	+3,8%
Imobilizari financiare	7.089.913	11.077.816	36.764.500	+56,2%
Active circulante , din care:	2.273.195	20.682.076	22.937.402	+809,8%
Stocuri	263	-	-	-
Creante	1.516.789	20.624.983	10.388.097	+1259,8%
Investitii pe termen scurt	-	1.240	11.473.805	-
Disponibilitati banesti	756.143	55.853	1.075.500	-92,6%
Cheltuieli in avans	-	6.514	21.078	-

TOTAL ACTIV	9.407.662	31.781.141	59.752.996	+237,8%
Datorii curente	87.429	672.492	1.061.998	+669,2%
Active circulante nete / Datorii curente nete	2.185.766	20.010.581	21.877.749	-
Total Active minus Datorii curente	9.320.233	31.108.649	58.690.998	-
Datorii pe termen lung	-	-	16.851.905	-
Capitaluri proprii, din care:	9.320.233	31.108.649	41.839.094	+233,8%
Capital social, din care:	9.684.700	32.292.967	43.069.796	+233,4%
capital social subscris si nevarsat	-	8.984.267	-	-
Prime de capital	-	1.019.714	2.242.884	-
Rezultat reportat	-	(364.467)	(2.204.032)	-
Rezultatul exercitiului	(364.467)	(1.839.565)	(1.269.554)	-
TOTAL PASIV	9.407.662	31.781.141	59.752.996	+237,8%

Valoarea creantelor la 31.12.2019, de peste 13 ori mai mare decat la inceputul perioadei de analiza, cuprinde, in proportie de 48,4% si in valoare de 10,004 mil lei, creante in raport cu actionarii (in cea mai mare masura capital subscris si nevarsat) care au fost stinse in totalitate, la inceputul anului curent.

Creantele fata de alti debitori decat actionarii, in valoare de 10,624 mil lei, reprezinta, in proportie de 67,9%, creantele in raport cu societatile controlate. Diferenta de 3,405 mil lei se concretizeaza in alte investitii sub forma de cesiune de creante avand calitatea de cesionar (in proportie de 70.7%) si, respectiv, alte creante fata de debitori diversi.

Activitatea de investitii in achizitia si exploatarea terenurilor agricole pentru culturi mari a fost finantata, in anul 2019, in proportie de 100% din capitaluri proprii, si anume, prin capitalul atras prin operatiunile de majorare de capital social realizate pe parcursul anului.

Datoriile societatii la 31.12.2019, in valoare de 0,672 mil lei si in pondere de 2,12% din total pasiv, reprezentau datorii cu exigibilitate sub 1 an, respectiv datorii comerciale fata de furnizori in proportie de 97,6% si alte datorii in raport cu bugetul de stat si personalul societatii. **In cursul exercitiului curent** si pana la data prezentului Document, societatea a accesat si surse externe de finantare, contractand un imprumut pe termen lung, de tip credit revolving, in valoare de 1,5 mil lei, la o institutie de finantare non-bancara (afereute unor operatiuni de leasing operational pentru utilaje agricole) si un credit bancar pe termen lung in valoare de 15,290 mil lei la Banca Transilvania. Creditele au fost garantate prin gaj asupra partilor sociale detinute de emitent la Agromixt Buciumeni SRL, precum si ipoteca pe terenurile agricole detinute in proprietate de Agromixt Buciumeni.

De asemenea, valoarea detinerilor emitentului la societatile afiliate a crescut de la 11,078 mil lei, la 01.01.2020, la 36,764 mil lei, **la 30.06.2020.**

Rezultate financiare individuale, la 31.12.2019, pe baza situatiilor financiare auditate

Specific naturii activitatii sale, emitentul nu inregistreaza venituri din vanzari, ci din dividendele platite de catre societatile detinute in portofoliu. In cursul exercitiului financiar anterior, veniturile totale ale societatii au cumulat venituri operationale in valoare nesemnificativa, si venituri financiare in valoare de 0,136 mil lei, la care veniturile din dobanzi au contribuit in proportie de 80,2%.

Indicator	31.12.2018 (lei)	31.12.2019 (lei)	Variatie (%)
-----------	---------------------	---------------------	--------------

Venituri totale din exploatare	-	60	-
Cheltuieli totale de exploatare, din care:	330.992	1.970.081	+495.2%
Cheltuieli materiale	10.107	11.062	+9,4%
Cheltuieli cu personalul	42.745	182.827	+327,7%
Ajustari de valoare	5.261	335.082	+6269,2%
Alte cheltuieli de exploatare	336.742	1.452.346	+331,3%
Rezultat din exploatare	(330.992)	(1.970.021)	-
Venituri financiare	20.917	136.761	+553,8%
Cheltuieli financiare	54.382	6.305	-88,4%
Rezultat financiar	(33.465)	130.456	-
Rezultatul net al exercitiului	(346.467)	(1.839.565)	-

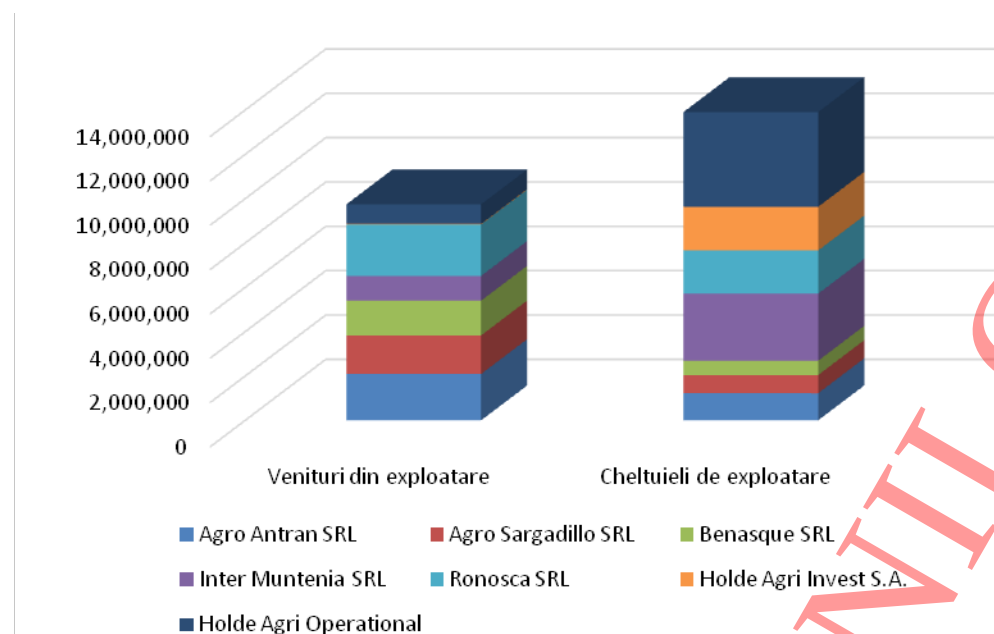
Implementarea strategiei de dezvoltare accelerata a activitatii a antrenat cresterea cheltuielilor operationale de la 0,33 mil lei, in anul 2018, la 1,97 mil lei in 2019. In exercitiul financiar 2019, cea mai importanta categorie de cheltuieli de exploatare, in valoare de 1,43 mil lei si in pondere de 72,6% din total cheltuieli de exploatare, este cea a cheltuielilor pentru servicii prestate de terti. Cheltuielile cu ajustarea valorii creantelor au fost de 0,286 mil lei, iar cheltuielile cu personalul s-au ridicat la 0,182 mil lei. Cheltuielile financiare, reprezentand diferente nefavorabile de curs valutar, au fost in valoare de 6.300 lei.

La 31.12.2019, societatea a inregistrat un rezultat din exploatare negativ, respectiv pierdere de 1,970 mil lei, in timp ce pierderea neta a exercitiului financiar a fost de 1,839 mil lei.

Rezultate financiare consolidate, la 31.12.2019

Indicator de rezultat	Valoare (lei)
Venituri din exploatare, din care:	9.740.522
Cifra de afaceri neta	6.844.613
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	2.067.819
Alte venituri din exploatare	828.091
Cheltuieli de exploatare, din care:	13.903.257
Cheltuieli materiale	3.612.180
Cheltuieli cu personalul	1.367.550
Ajustari de valoare – active imobilizate si circulante	2.826.153
Alte cheltuieli de exploatare	6.097.374
Rezultatul din exploatare	(4.162.735)
Venituri financiare	48.985
Cheltuieli financiare	391.218
Rezultatul financiar	(342.233)
Rezultat net	(4.504.968)

Contributia entitatilor din grup la realizarea veniturilor din exploatare si, respectiv, a cheltuielilor de exploatare inregistrate la nivel consolidat, la 31.12.2019, se prezinta astfel:



La 31.12.2019 societatile din grup care nu apar in enumerarea de mai sus, respectiv Bigmed SRL, Capriciu de Licuriciu Farm SRL si Agromixt Buciumeni SRL nu au generat venituri la nivel consolidat, aceasta diin urma fiind achizitionata in cursul anului 2020.

Rezultate financiare individuale la 30.06.2020, principalii indicatori economico-financiari, Holde Agri Invest S.A.

In ceea ce priveste **primele sase luni ale exercitiului curent**, veniturile realizate de catre emitent au fost de 0,492 mil lei, iar cheltuielile totale in aceeaasi perioada, de 1,761 mil lei.

Intrucat societatea nu a inregistrat in cursul anului 2019 venituri superioare pragului de 220.000 lei, aceasta nu are obligativitatea calcularii si depunerii bilantului semestrial, dar, in eventualitatea in care actiunile ordinare emise de aceasta vor fi admise la tranzactionare pana la data la care legislatia din Romania aplicabila emitentilor instituie obligatii de raportare a realizarilor cheie ale companiei, aceasta se obliga sa informeze investitorii cu privire la aceste realizari.

Indicatori	Formula de calcul	31.12. 2018	31.12. 2019	30.06.2020	Intervale de referinta
Lichiditatea generala	Active curente / Datorii curente	26	30,8	21,59	>2
Solvabilitatea generala	Active totale / Datorii totale	107,6	47,3	3,33	>1
Rata de indatorare	Datorii totale / Active totale*100	1%	2,1%	29,97%	<80%

Dat fiind nivelul redus al datoriilor curente si pe termen lung, in raport cu activele sale, valorile indicatorilor de lichiditate, solvabilitate si risc pozitioneaza emitentul in intervalele de confort, demonstrand o capacitate ridicata de acoperire a obligatiilor pe termen scurt, mediu si lung, pe seama activelor sale, precum si un grad de indatorare relativ redus.

Evolutia din primele 6 luni ale exercitiului curent reflecta cresterea cu aproximativ 32% a activelor circulante ca urmare a desfasurarii campaniei de primavara, fara

a înregistra venituri semnificative însă înainte de începerea recoltării. La mijlocul lunii iulie, odată cu începerea recoltării, grupul mizează pe încasări de aproximativ 10 mil. Lei, contractând în avans circa 2/3 din recolta verii și a toamnei 2020.

Datorită succesului Plasamentului privat din iunie 2020, care s-a concretizat prin atragerea în capitalurile proprii a aprox. 12 mil lei, grupul a finalizat ultima achiziție importantă din resurse proprii și nu din surse atrase, reducând astfel nivelul de îndatorare pe termen lung prognozat cu 6 mil. Lei.

Ciclul agricol românesc este împărțit în două sezoane principale:

- **Campania de primăvară:** însămânțarea pentru porumb, floarea soarelui, mazăre, soia are loc în martie-aprilie, recolta este în septembrie-octombrie iar vânzarile sunt realizate în perioada imediat următoare sau sunt depozitate și vândute la o dată ulterioară.
- **Campania de toamnă:** perioada de însămânțare pentru graș, rapita, orz este cuprinsă între lunile august și octombrie, iar culturile sunt recoltate anul următor în iulie și vândute ulterior pe piață sau sunt depozitate și vândute la o dată ulterioară.

Ciclul indică clar că cea mai mare parte a veniturilor provenite din vânzarea culturilor are loc în a doua jumătate a anului, atât pentru campania de primăvară cât și pentru campania de toamnă, cu excepția cazului în care compania decide să păstreze recoltele și să le vândă ulterior. Creșterea capacității de depozitare este una dintre direcțiile de dezvoltare a Holde Agri Invest, compania având în prezent un siloz cu o capacitate de depozitare de 10.000 de tone, ceea ce îi permite să aștepte și să vândă la cele mai bune prețuri pentru culturi.

Cu toate acestea, în etapa actuală a activității, este important să subliniem faptul că în prima jumătate a anului (S1), companiile agricole precum Holde Agri Invest generează în principal costuri, iar a doua jumătate a anului (S2) este perioada în care sunt generate majoritatea veniturilor, alături de costurile de însămânțare și cele de pregătire a campaniei agricole pentru anul viitor.

Perspective și previziuni financiare

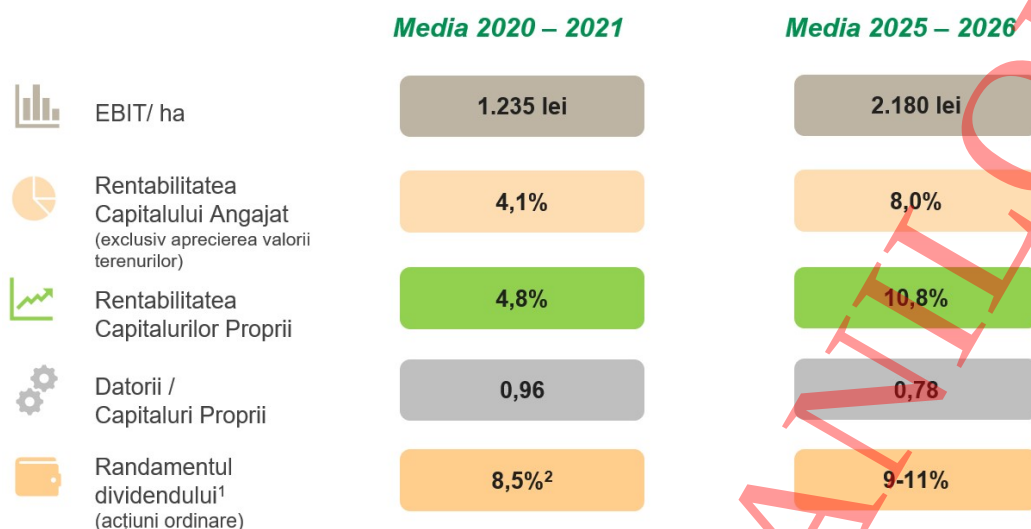
Legat de existența unei politici formale privind prognozele, Emitentul declară că nu a elaborat la acest moment un asemenea document, care să facă referire la frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor, dacă acestea vor fi publicate sau vor fi parte a rapoartelor anuale sau semestriale. Totuși, acesta are în vedere în perioada următoare elaborarea unei astfel de politici și implementarea ei, iar decizia va fi făcută cunoscută investitorilor la momentul la care aceasta va fi luată.

În anul 2020 Holde Agri Invest dorește să crească business-ul prin continuarea achizițiilor a cel puțin încă unei ferme, la prețul de 2,9 mil EUR, crescând astfel suprafața cultivată la aproape 10.000 de hectare. Alte achiziții de teren și organizarea de ferme noi sunt vizate de către Emitent, în prezent derulându-se procesul de due diligence pentru mai multe alternative atractive.

Alături de extinderea afacerii prin achiziții/arendare de teren arabil, sumele atrase prin majorarea de capital social vor susține implementarea planului de investiții în vederea mecanizării exploatareilor, asigurarea necesarului de spații proprii de depozitare, achiziția unui spațiu de stocare de ~15.000 t în proximitatea operațională a Fermei Agromixt fiind prevăzută până la finalul anului 2022, precum și construcția unui sistem pilot de irigații operațional în anul 2021.

Pentru exercitiul financiar in curs, managementul Holde Agri Invest proiecteaza venituri de aproape 5 ori mai mari fata de veniturile consolidate la 31.12.2019, EBITDA pozitiv de peste 6.1 mil lei si o marja operationala de 26,6%.

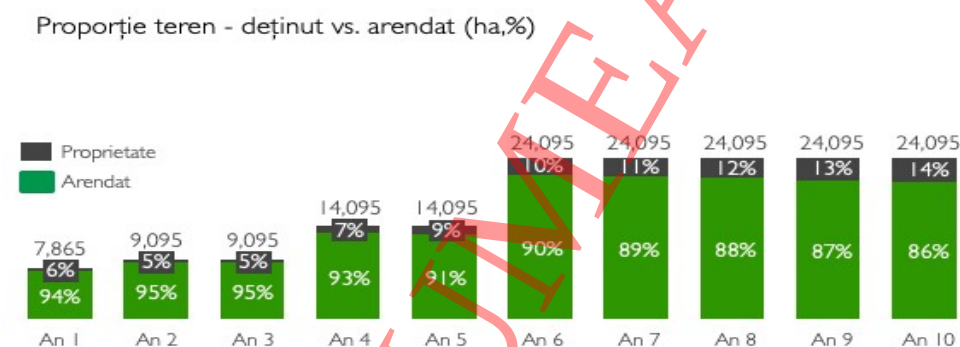
Evolutia principalilor indicatori de performanta in orizontul de timp 2020-2026 este prevazuta astfel:



1) In ipoteza unei rate de distribuire de 100%

In urmatoorii 10 ani, se previzioneaza urmatoarea dinamica privind suprafetele in exploatare si, respectiv, indicatorii de performanta financiara:

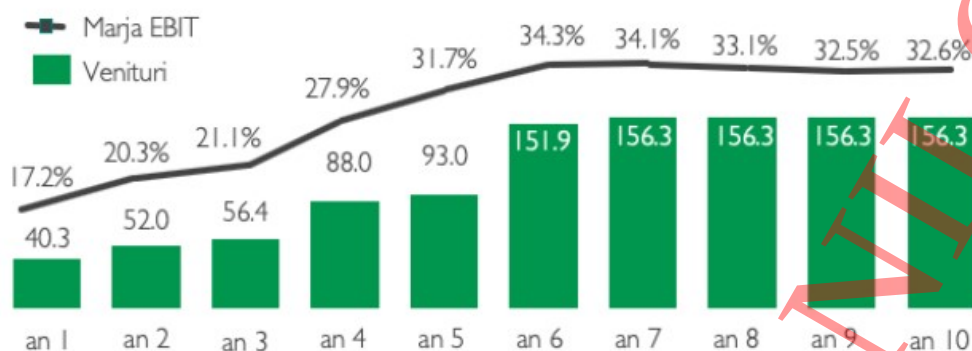
Evolutia estimata a suprafetelor lucrate (ha, crestere procentuala fata de anul precedent)



Pentru a contribui la cresterea profitabilitatii in anii urmatoari, Holde planuieste sa faca investitii in instalarea sistemelor de irigații și creșterea capacității de depozitare. Planurile privind suprafata irigata tinta precum si capacitatea de depozitare, sunt prezentate jos:

Suprafață irigată	2021-2023 3,000 ha	2024-2026 6,000 ha	
Capacitate depozitare	În prezent 10,000t	2021-2023 30,000t	2024-2026 50,000t

Evolutia estimata a nivelului veniturilor si al marjei operationale (mil. lei, EBIT%)



*Explicatii: an 1 - 2020, ... an 10 - 2029

Evolutia previzionata a veniturilor si cheltuielilor pentru urmatoorii 10 ani a fost construita pe urmatoarele ipoteze:

- ✓ Evolutia totala a terenurilor operate: de la 7.865ha (anul 1) la 24.095ha (anul 10)
- ✓ Plan de cultura stabil
- ✓ Achizitii si investitii totale: 449.646.771 RON
- ✓ Capital total ridicat, adica capitaluri proprii si datorii financiare (credite bancare si leasing): 93.151.900 RON
- ✓ Achizitii anuale de terenuri la preturi avantajoase
- ✓ Structura terenurilor detinute pe terenuri inchiriate: 15:85% la sfarsitul anului (anul 10)
- ✓ Sinergii operationale in conformitate cu estimarile conducerii
- ✓ Se asteapta o crestere constanta a marjei EBIT odata ce terenurile operate depasesc 10.000 ha
- ✓ Proportia de terenuri detinute vs. arendate va fi gestionata pe baza achizitiilor de terenuri pe viitor (zone mici la pret redus pe langa locatiile noastre) si pe baza cerintelor optime ale structurii de capital
- ✓ Estimam un venit de 40 de milioane RON in 2020 (anul 1), cu o marja EBIT de 17,2%
- ✓ Instalarea sistemelor de irigatii si cresterea capacitatii de depozitare sunt cele doua proiecte cheie care vor contribui la cresterea profitabilitatii

In consecinta, structura veniturilor si cheltuielilor operationale este prognozata astfel:

sume constante in RON

	ANUL 1	ANUL 2	ANUL 3	ANUL 4	ANUL 5	ANUL 6	ANUL 7	ANUL 8	ANUL 9	ANUL 10
Venituri din culturi	30,254,412	40,834,328	45,223,578	72,027,103	77,022,603	126,240,403	130,629,653	130,629,653	130,629,653	130,629,653
Venituri din subventii	9,999,657	11,186,792	11,186,792	16,012,542	16,012,542	25,664,042	25,664,042	25,664,042	25,664,042	25,664,042
Total venituri operationale	40,254,070	52,021,119	56,410,369	88,039,644	93,035,144	151,904,444	156,293,694	156,293,694	156,293,694	156,293,694
Cheltuieli formare culturi	14,651,424	16,320,030	16,320,030	25,078,590	25,078,590	42,595,710	42,595,710	42,595,710	42,595,710	42,595,710
Cheltuieli directe ferme	11,528,405	11,878,136	12,039,395	18,563,095	18,158,507	30,804,983	30,763,098	30,711,796	30,587,755	30,360,789
Cheltuieli indirecte ferme	2,170,213	2,988,063	3,494,888	5,056,170	5,934,020	8,450,608	9,018,058	9,018,058	9,018,058	9,018,058
Cheltuieli administrare	2,161,720	2,611,021	2,611,021	4,166,767	4,166,767	5,435,616	5,435,616	5,435,616	5,435,616	5,435,616
Cheltuieli finantare exploatare	743,832	860,160	860,160	1,333,035	1,333,035	2,278,785	2,278,785	2,278,785	2,278,785	2,278,785
Total cheltuieli de exploatare	31,255,594	34,657,409	35,325,493	54,197,656	54,670,918	89,565,702	90,091,266	90,039,965	89,915,923	89,688,958
EBITDA	8,998,475	17,363,710	21,084,876	33,841,988	38,364,227	62,338,743	66,202,428	66,253,730	66,377,771	66,604,737
marja EBITDA (%)	22.4%	33.4%	37.4%	38.4%	41.2%	41.0%	42.4%	42.4%	42.5%	42.6%
Amortizare	2,092,392	6,783,393	9,194,021	9,261,586	8,864,414	10,288,819	12,904,846	14,522,537	15,509,182	15,602,926
EBIT	6,906,083	10,580,317	11,890,855	24,580,402	29,499,813	52,049,924	53,297,582	51,731,193	50,868,589	51,001,811
marja EBIT (%)	17.2%	20.3%	21.1%	27.9%	31.7%	34.3%	34.1%	33.1%	32.5%	32.6%
EBIT / ha	878	1,163	1,307	1,744	2,093	2,160	2,212	2,147	2,111	2,117

Pentru facilitarea constructiei planului de afaceri prognozele au fost construite in sume constante, fara a introduce impactul inflatiei in evolutia veniturilor si a cheltuielilor. Estimările privind veniturile din culturi si cheltuielile cu inputuri agricole au fost construite pe un plan de culturi stabil, cu randamente si preturi medii rezultate din mediile statistice inregistrate in sectorul agricol local din ultimii 7 ani. Veniturile din subventii agricole au fost construite pornind de la premiza pastrarii acestora la nivelul actual pe intregul orizont de prognoza. De asemenea au fost luate in considerare cheltuielile necesare cu asigurarea culturilor, a echipamentelor, a capacitatii de insilozare, precum si asigurarea de raspundere profesionala a conducerii.

Totodata, cheltuielile financiare de exploatare se refera la necesarul de finantare a capitalului de lucru specific modelului de exploatare agricola, cheltuieli estimate la echivalentul a 300 EUR/ha/an (in cea mai mare parte cheltuieli indirecte). O parte importanta a cheltuielilor directe (seminte, tratamente, ingrasaminte) sunt finantate in sistem „credit furnizor”.

Achizițiile de active sunt prognozate a fi efectuate in primul an de prognoza si vor fi co-finantate prin atragerea de finantare bancara. Flotele mecanizate achizitionate odata cu fermele vor fi treptat valorificate si inlocuite cu cele mai eficiente utilaje disponibile pe piata.

Constructia planului de afaceri al Emitentului pe perioada de prognoza s-a bazat pe contractarea de finantare suplimentara, dupa cum urmeaza: (i) 33.264.000 RON pentru achizitii de ferme cu o suprafata totala de exploatare de pana la 15.000 ha, (ii) 3.931.200 RON pentru achizitia de capacitati suplimentare de insilozare, (iii) 20.894.414 RON pentru achizitia de terenuri in proprietate si (iv) aproximativ 43.000.000 RON pentru achizitia de flota mecanizata si alte investitii in active imobiliare necesare. Rambursarea imprumuturilor a fost simulata a fi efectuata liniar, pe perioade de 10 ani, respectiv 5 ani in cazul flotei mecanizate.

La data prezentului document Emitentul are un total de 55 de angajati la nivelul fermelor si a centrului de servicii, conform organigramei prezentate. In structura

optimizata a personalului dupa integrarea achizitiilor, la finalul exercitiului curent, personalul operational va numara 63 angajati.

Politicile de amortizare utilizate de catre Emitent in prezent au fost extrapolate pe intreaga perioada de prognoza. Acestea sunt: (i) implemente – 10 ani, (ii) tractoare – 5 ani, (iii) alte automotoare (combine, autopropulsate pentru tratamente) – 7 ani, (iv) utilaje achizitionate „sh” – 3 ani, (v) autoturisme – 3 ani, (vi) cladiri si asimilate – in functie de perioada de utilizare.

Onorariile de management au fost estimate pornind de la rezultatele operationale inregistrate pe hectar exploatat si luand in calcul modificarea Contractului de Management privind deducerea unei cote parti a cheltuielilor financiare ale Societatii ce urmeaza a fi operata dupa efectuarea plasamentului privat. Achizitiile regulate de terenuri incepand cu al doilea an de prognoza vor contribui semnificativ la evolutia costului cu finantarea. Cota impozitului pe profit a fost estimata a ramane constanta la 16% pe orizontul de prognoza.

Investitorii din prima runda detin 5.827.175 actiuni preferentiale (actionarii existenti la data de 08.10.2019 – data aprobarii conversiei actiunilor ordinare in actiuni preferentiale, in limita legala de 25% din capitalul social) ce le dau dreptul la un dividend preferential anual de 0,5 lei / actiune incepand cu anul financiar 2021. Cuantumul dividendelor preferentiale datorate va fi plafonat in fiecare an la maxim 35% din totalul profiturilor distribuibile catre actionari in anul respectiv. Plafonarea nu va implica, in niciun caz, reportarea diferentei de dividend preferential pana la 50 de bani/actiune preferentiala.

La sfarsitul orizontului de prognoza estimam valoarea companiei la 444 milioane lei, iar dupa deducerea bonusului de exit al echipei de management valoarea acesteia va ajunge la 406 milioane lei. Valoarea bonusului de exit la finalul anului 10 este de ~38 mil RON, suma ce va fi incasata de catre administratorul Holde Agri Management SRL.

Ca urmare a simularii de catre conducerea Emitentului a evaluarii capitalurilor proprii ale acesteia pe baza implementarii planului de afaceri si a investitiilor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

Scenariul optimist:

- inainte de exit-bonus:

Valoare Capitaluri Proprii:	123 mil. lei
IRR proiect:	20%
Valoare terminala (FY2029):	444 mil. lei

- dupa exit-bonus:

Valoare Capitaluri Proprii:	109 mil. lei
IRR proiect:	18,7%
Valoare terminala (FY2029):	406 mil. lei

Scenariul conservator:

- *inainte de exit-bonus*

Valoare Capitaluri Proprii:	82 mil. lei
IRR proiect:	16,2%
Valoare terminala (FY2029):	337 mil. lei

- *dupa exit-bonus:*

Valoare Capitaluri Proprii:	76,5 mil. lei
IRR proiect:	15,6%
Valoare terminala (FY2029):	323 mil. lei

Politica privind dividendele

In stabilirea politicii de dividend Emitentul va tine cont de nevoile de finantare ale companiei, de implicarea acesteia in noi proiecte sau ~~posibile~~ achizitii, urmarindu-se un echilibru intre politica de investitii si cea de dividend, dar tinand cont si de asteptarile investitorilor.

Conform Actului Constitutiv, Societatea va plati dividende Actionarilor in baza hotararii AGOA. Orice dividende datorate vor fi acumulate ca o obligatie de plata a Societatii.

Pana la listarea Societatii, orice dividende care vor fi decise de AGOA vor fi acordate Actionarilor prin echivalent, sub forma de Actiuni noi la capitalul social al Societatii, conform valorii nominale a Actiunilor. Recomandarea managementului Societatii este ca aceasta politica sa se continue si dupa listarea actiunilor ordinare la BVB, pentru asigurarea fondurilor proprii necesare achizitiei de terenuri si extinderea suprafetei aflate in exploatare.

Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital

Societatea nu a aprobat ~~la~~ acest moment vreo majorare de capital social ulterioara listarii sau vreo alta modalitate de finantare din piata de capital, insa nu exclude, in viitorul apropiat, luarea unei astfel de decizii, menita sa sustina planul de dezvoltare accelerat al afacerii.

Litigii

Din informatiile pe care le detine la data intocmirii prezentului Document de Prezentare, Emitentul declara ca nu are cunostinta de existenta vreunei proceduri guvernamentale, judiciare sau de arbitraj, inclusiv orice astfel de proceduri in derulare sau potentiale, din ultimele 12 luni, si nici nu are cunostinta de vreo eventuala astfel de procedura, care sa aiba efecte semnificative asupra situatiei financiare sau asupra profitabilitatii.

Indirect, prin intermediul societăților controlate - Ronosca SRL, Benasque SRL, Agro Antran SRL, Agro Sargadillo SRL și Inter Muntenia, se afla în litigiu cu Agenția pentru Plăți și Intervenție în Agricultură (APIA) și Agenția pentru Finanțarea Investițiilor Rurale, litigii care sunt începute înainte de data de achiziție a respectivelor societăți de către Emitent, litigii care sunt asumate și garantate de către foștii detinatori ai respectivelor societăți prin reținerea sumelor contestate din prețul de vânzare.

FACTORI DE RISC

O investiție în acțiuni implică un grad mare de risc. Înainte de a lua decizia de a cumpăra acțiunile oferite, trebuie să analizați cu atenție următoarele informații referitoare la riscuri, precum și informațiile cuprinse în alte secțiuni ale prezentului Document de Prezentare. Oricare dintre factorii de risc prezentați mai jos, separat sau împreună, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor activității Emitentului și asupra prețului de tranzacționare al Acțiunilor.

Emitentul a realizat o descriere a riscurilor și a incertitudinilor pe care le considera ca fiind importante, însă este posibil ca aceste riscuri și incertitudini să nu fie singurele cu care Emitentul se confruntă. Riscuri și incertitudini suplimentare, inclusiv cele despre care Emitentul nu are cunoștință în prezent sau pe care acesta le considera ne semnificative, ar putea avea efectele prezentate mai sus.

Potentialii investitori ar trebui să aibă cunoștința de fapt că valoarea acțiunilor și orice venit rezultat din acestea este posibil să nu se materializeze sau să scadă și că investitorii pot pierde întreaga investiție inițială sau o parte din aceasta. Astfel, potentialii investitori ar trebui să acționeze cu mare atenție atunci când evaluează riscurile implicate și ar trebui să decidă, individual, dacă o astfel de investiție este oportună având în vedere factorii de risc prezentați.

Potentialii Investitori ar trebui să țină cont de faptul că riscurile descrise mai jos nu sunt singurele riscuri cu care se confruntă Emitentul. Emitentul a descris doar riscurile legate de activitatea, operațiunile, situația financiară sau perspectivele pe care le considera semnificative și de care are cunoștință în prezent. Pot exista și alte riscuri suplimentare pe care Emitentul nu le considera a fi semnificative în prezent sau de care nu are încă cunoștință. Potentialii investitori ar trebui să citească despre acești factori de risc și despre celelalte informații detaliate cuprinse în acest Document de Prezentare pentru a-și forma propria opinie înainte de a lua decizia de investiție.

Riscuri referitoare la activitatea Emitentului și domeniului în care acesta își desfășoară activitatea și modul de administrare

Riscuri de natură operațională

Riscul operațional este riscul ca societatea să înregistreze pierderi ca rezultat al unor factori interni (procese interne inadecvate, erori umane sau de sistem etc.)

sau ca rezultat al unor factori externi (evenimente externe neprevazute precum daune asupra proprietatii, dificultati la nivelul tertilor, evolutii socio-economice la nivel regional sau macroeconomic, factori politici, legislativi sau juridici) sau al riscurilor aferente procedurilor de tranzactionare, decontare si evaluare a instrumentelor financiare.

Din categoria riscurilor de natura operationala fac parte:

Atragerea, pastrarea si motivarea personalului calificat, un activ important pentru functiunea de cercetare-dezvoltare-inovare a societatii, vector de competitivitate si dezvoltare continua a afacerii Emitentului. In contextul evolutiilor pe piata muncii interne si europene, exista riscul ca societatea sa nu poata retine personalul calificat si sa intampine dificultati in atragerea de noi angajati cu profil corespunzator nevoilor societatii.

In vederea prevenirii acestui risc, Societatea aplica politici de resurse umane orientate spre asigurarea necesarului de forta de munca prin clauze contractuale corespunzatoare, prin instrumente de stimulare, motivare si cointeresare a acestora. De asemenea, in cadrul Societatii se acorda o atentie sporita desfasurarii conditiilor de munca si cresterea calificarii profesionale. *Neindeplinirea obligatiilor partenerilor contractuali semnificativi* pentru Emitent, dintre furnizori sau distribuitori poate conduce la perturbari in derularea activitatii emitentului si, respectiv, la dificultati in onorarea obligatiilor contractuale ale Societatii catre terti.

Societatea ia masuri in vederea asigurarii bonitatii si capacitatii partilor anterior incheierii contractelor, fara insa sa poata garanta prevenirea sau administrarea acestor riscuri.

Risc generat de pandemia COVID-19. Emitentul a intreprins toate masurile necesare in conformitate cu cadrul legal aplicabil, in vederea minimizarii impactului potential in activitatea derulata. Acesta nu estimeaza o scadere semnificativa a cererii de produse pe care le obtine compania in contextul economic complex generat de pandemie.

Riscul generat de eventuale conflicte de interese. Chiar daca, la aceasta data, nu exista conflicte de interese in ceea ce priveste organele de conducere, administrative si de supraveghere ale Emitentului, managementul Societatii se angajeaza sa analizeze in mod continuu posibilele cauze generatoare de risc de conflicte de interese si sa fie pregatita procedural sa le intampine, evidenta acestor potentiale conflicte fiind evidentiata intr-un registru.

Riscuri asociate sectorului agricol

Riscul generat de model de business bazat pe arenda. Modelul de afaceri al Emitentului prevede ca 75% din terenurile vor fi exploatate in conformitate cu modelul de tip arenda, in timp ce restul de 25% va fi detinut de companie. Construirea unui model de business pe arenda prezinta anumite riscuri. In timp ce contractul pentru arenda este, in general, semnat pe o perioada cuprinsa intre 5-10 ani, exista posibilitatea ca dupa acest timp, proprietarul terenului sa nu mai doreasca sa inchirieze terenul catre Holde Agri Invest si, astfel compania va putea pierde o parte din terenul pe care il opereaza.

Riscuri legate de cantitatile care pot fi comercializate - fermierii nu au nicio modalitate reala de a sti cati alti fermieri planteaza o anumita cultura sau ce randamente medii pot avea intr-un anume an. Adesea, un pret bun pentru o anumita cultura intr-un an ii motiveaza pe multi fermieri sa planteze cultura respectiva anul urmator. Aceasta schimbare creste productia in fata cererii constante, reducand pretul si facand recolta mult mai putin atractiva in anul urmator. Exista, de asemenea, un risc legat de scaderea vanzarilor si a preturilor datorita numarului crescut de fermieri concurenti sau a schimbarii preferintelor consumatorilor.

Risc legat de piata - riscul se refera, de asemenea, la posibilitatea ca Emitentul sa piarda accesul la piata pentru produsele sale sau ca pretul primit va fi mai mic decat cel asteptat. Riscurile de „marketing” pot aparea, de asemenea, din pierderea accesului pe piata din cauza relocarii sau retragerii unui cumparator din relatia contractual cu vreuna din societatile detinute sau a unui procesator, sau daca un produs nu indeplineste standardele de piata sau cerintele de ambalare.

Riscul legat de diminuarea sau eliminarea subventiilor APIA- se refera la scenariul modificarii cadrului legal la nivel european privind acordarea de subventii si ajutoare fermierilor din UE. Probabilitatea materializarii unui astfel de scenariu nu poate fi determinata cu acuratete. Cu toate acestea echipa de management este pregatita sa depuna toate eforturile necesare in vederea diminuarii impactului materializarii acestui risc asupra Emitentului. Dincolo de aceste eforturi in opinia noastra o asemenea masura ar avea un impact sistemic asupra pietei produselor agricole si a pretului acestora.

Riscuri de natura fiscala

Cadrul legislativ in continua dinamica, cu acte normative multiple pe diferite zone fiscale si cu numeroase neclaritati poate crea confuzie. Procesul de consolidare si armonizare a sistemului de impozitare din Romania cu legislatia europeana, permite interpretari diferite ale anumitor aspecte care sunt tratate in mod diferit de catre autoritatile fiscale. Acest aspect poate conduce la amenzi si penalitati suplimentare.

In cadrul prevenirii acestor riscuri sunt implicati, pe langa management, auditorii si controlul intern al Societatii.

Pe langa acestea, punctam cateva zone de risc specifice structurii de holding, precum:

Tranzactii intre parti afiliate - in categoria riscurilor fiscale se evidentiaza cele asociate tranzactiilor intre parti afiliate. Date fiind modificarile din legislatie si atentia acordata de catre organele de control preturilor de transfer, absenta documentatiei de specialitate care sa fundamenteze tranzactiile intre partile afiliate reprezinta o sursa importanta de risc fiscal. Emitentul a initiat demersurile de procedurizare in acest sens.

Serviciile primite - in conformitate cu legislatia in vigoare cu privire la Normele de aplicare a Codului Fiscal, pentru a considera cheltuielile cu serviciile ca fiind

deductibile la calculul impozitului pe profit, serviciile trebuie sa fie efectiv prestate de furnizori si prestate in scopul activitatii beneficiarului. Normele considera ca serviciile prestate de furnizori trebuie sa fie justificate prin: pontaje, rapoarte de activitate, studii de fezabilitate, rapoarte de lucru, CMR si alte documente care trebuie atasate facturii emise de furnizori. Emitentul va avea in vedere acest aspect in derularea activitatii sale viitoare.

Riscuri de natura juridica

In activitatea curenta, ca urmare a modificarilor legislative, ale dinamicii in relatiile sale cu contraparti (clienti, concurenti sau autoritati de reglementare), Emitentul este supus riscului de litigiu, cu impact asupra situatiei financiare si asupra imaginii societatii. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt cele de natura contractuala – intermediarii nu au fost in masura sa evalueze eventualele vulnerabilitati rezultand din actele juridice incheiate intre Emitent si clienti / furnizori principali.

Riscul de piata integreaza factorii de risc din mediul extern companiei fata de activitatea sa principala.

Riscul de pret afecteaza societatea in masura in care preturile la furnizorii de materii prime, materiale si utilitati cresc fara ca societatea sa poata ingloba profitabil variatiile negative in pretul sau final in conditiile mentinerii cifrei de afaceri, respectiv, fara sa poata minimiza efectele adverse prin gestiunea costurilor. Societatea adreseaza acest risc printr-un control riguros al costurilor, dar si prin internalizarea intr-o masura tot mai mare a productiei de materie prima si materiale. Aceste masuri permit dimensionarea marjelor de profit asa incat, odata materializat riscul de pret, impactul negativ al acestuia sa poata fi absorbit la nivelul pretului produsului final. Pentru linia de business de trading de cereale, a carei lansare este prevazuta pentru urmatorii ani, riscul de pret va fi important intrucat volatilitatea preturilor la cereale pe bursele specializate este ridicata si predictibilitatea redusa. La momentul respectiv, conducerea societatii va utiliza de instrumentele de acoperire ale acestui risc prin contracte futures, forward pe marfuri si / sau valute.

Riscul valutar se asociaza cu precadere vanzarilor viitoare la export - pentru care aprecierea monedei nationale reprezinta un factor negativ, de diminuare a profitabilitatii, in timp ce devalorizarea monedei nationale influenteaza pozitiv valoarea incasarilor – dar si contractelor de leasing denuminate in euro. Conducerea societatii considera ca impactul potential al acestui risc nu afecteaza semnificativ rentabilitatea financiara a societatii si nu intentioneaza sa foloseasca instrumente speciale de protectie in acest sens.

Riscul asociat cu ratele dobanzilor. Evolutiile macroeconomice si internationale care se reflecta in dinamica inflatiei, politicile monetare la nivel national si european dar si in evolutia pietei de capital influenteaza rata dobanii, la fluctuatiile careia emitentul este expus cu precadere prin creditele si liniile de credit contractate. Cresterea ratelor dobanzii este absorbita la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situatiei financiare, rezultatelor operatiunilor si perspectivelor emitentului.

Riscul de credit este considerat principalul element de vulnerabilitate pentru activitatile din sectorul agriculturii, unde, in general, viteza de incasare a creantelor este lenta, respectiv mai mare de 365 zile. Mentionam faptul ca acest risc este semnificativ mai accentuat in cazul desfasurarii activitatilor de comercializare de inputuri agricole (ex. seminte, combustibil, fertilizatori, tratamente etc), decat in cazul comercializarii de produse finite (cereale).

Riscul de lichiditate reprezinta probabilitatea ca Societatea sa nu fie in masura sa isi onoreze obligatiile curente prin valorificarea activelor disponibile. Dificultatile de incasare a creantelor reprezinta o sursa potentiala importanta de arierate in indeplinirea obligatiilor de plata ale societatii. Prin monitorizarea previziunilor privind necesarul de lichiditati, conducerea societatii urmareste sa se asigure ca exista disponibil suficient pentru a raspunde cerintelor operationale, astfel incat societatea sa isi poata onora obligatiile curente fata de creditorii sai.

Din punctul de vedere al indicatorilor de lichiditate care estimeaza masura in care societatea isi poate acoperi datoriile curente pe seama activelor circulante, societatea nu se confrunta cu probleme de lichiditate.

Riscuri cu privire la jurisdicia in care isi desfasoara activitatea Emitentul

Riscul de tara vizeaza posibilitatea ca statul de rezidenta al Emitentului sa nu-si poata onora angajamentele financiare, afectand toate instrumentele financiare interne, cat si unele instrumente externe. In contextul actual intern caracterizat de instabilitate politica si economica, de evolutii economice si sociale divergente, precum si in contextul international marcat de dinamica neuniforma si imprevizibila a factorilor si proceselor pe scena geopolitica regionala si globala, de interdependente multiple si strans corelate la scara globala pe plan economic si financiar, evaluarea riscului de tara reprezinta o provocare pentru specialisti si investitori. Potrivit raportului MARSH, pentru anul 2019, Romania ramane incadrata in categoria tarilor cu indice de risc mediu alaturi de alte tari precum Bulgaria, Ungaria, Croatia, Italia sau Spania, inregistrand un scor de 65,2 din maxim 100 puncte corespunzator nivelului minim de risc, in ceea ce priveste riscul politic, scor de 62,5 pentru indicele de risc operational, in timp ce indicele de risc politic pe termen scurt este evaluat la 70,6. Potrivit clasificarii S&P (Standard&Poor's), la 5 iunie 2020 Romania a ramas in categoria de risc BBB-/A-3, pastrandu-si ratingul investitional, nivelul costurilor de imprumut si al atractivitatii pentru fluxurile investitionale de capital. Consolidarea fiscala sustinuta, diminuarea datoriei guvernamentale si intarirea cadrului de guvernare pot imbunatati evaluarea riscului de tara.

Conformarea la cadrul legislativ si modificari ale cadrului legislativ. Emitentul se afla sub incidenta cadrului legislativ din Romania si depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. Modificarile multiple aduse la nivelul legislativ si normativ pe plan contabil, fiscal si al resursei umane etc. pot afecta activitatea Emitentului.

Riscul de inflatie si riscul de rata a dobanzii afecteaza costul de oportunitate, in sensul lipsei de predictibilitate a fructificarii relatiilor comerciale negociate sau in

curs de negociere, pe perioada de prognoza. Rata inflatiei poate fluctua si, in consecinta, operatiunile, conditiile financiare si rezultatele Emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie sa tina seama de impactul acestor riscuri asupra rezultatelor reale ale emitentului si asupra profitului real al investitiei.

Riscuri cu privire la investitiile in actiuni

Fiecare dintre riscurile prezentate in sectiunile anterioare, odata materializate, poate influenta negativ, intr-o masura dificil de cuantificat, pretul si lichiditatea actiunilor Holde Agri Invest, odata admise la tranzactionare pe piata de capital. Emitentul se obliga sa ia toate masurile care se impun pentru a se asigura ca actiunile clasa "A", obiect al prezentei cereri de admitere la tranzactionare pe sistemul multilateral de tranzactionare administrat de BVB cat mai rapid posibil. Cu toate acestea, nu exista nicio garantie ca, in eventualitatea in care intervin modificari in ceea ce priveste conditiile de admitere, se vor indeplini toate cerintele de listare. Pe langa acestea, o categorie de risc de natura sistemica asociata titlurilor financiare in sine se refera la:

Riscurile generate de piata de capital din Romania, in ansamblul ei. Investitorii trebuie sa fie constienti de faptul ca piata romaneasca de capital este o piata de frontiera cu risc mai ridicat pe planul lichiditatii si volatilitatii in raport cu pietele emergente si dezvoltate, asociate unor politici economice mature, stabile si eficiente.

De asemenea, riscul de inflatie si riscul de rata a dobanzii pot afecta randamentul investitiei in actiuni in general, ca alternativa investitionala in raport cu depozitele bancare sau investitia in obligatiuni guvernamentale sau corporative. Orice crestere in rata dobanzii poate afecta evolutia cotelor actiunilor, in general, ca alternativa investitionala, pe piata de capital, in timp ce cresterea ratei inflatiei erodeaza castigurile reale ale investitorului. De asemenea, riscul de rata a dobanzii se traduce pentru Emitent, in cazul cresterii acesteia, in costuri financiare mai importante cu resursele atrase (credite bancare si leasing) pentru companiile din grup si, previzibil, in diminuarea profitabilitatii acestora. Pretul actiunilor Emitentului, in acest scenariu, poate fi influentat negativ.

Riscul de pret este specific actiunilor listate si consta in probabilitatea evolutiei negative pentru cota actiunilor emitentului, dupa admiterea acestora la tranzactionare. Fluctuatia pretului poate fi influentata de o multitudine de factori legati de activitatea emitentului sau de volatilitatea generala a pietei. De asemenea, in cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situatii litigioase, Autoritatea de Supraveghere Financiara poate decide suspendarea tranzactionarii actiunilor, cu impact asupra posibilitatii investitorilor de a vinde actiunile in orice moment dorit si asupra valorii de piata a actiunilor la momentul reluarii tranzactionarii.

Riscul de lichiditate presupune probabilitatea ca investitorii sa nu reusesc sa tranzactioneze actiunile subscrise cu usurinta sau la preturi care sa le asigure un randament comparabil cu cel obtinut in cazul unor investitii similare care au

dezvoltat o piata secundara. Nu exista nicio garantie ca actiunile vor fi tranzactionate in mod activ, cu impact potential nefavorabil asupra volatilitatii sau nivelului pretului acestora. Faptul ca actiunile vor putea fi admise la tranzactionare nu garanteaza tranzactionarea in mod activ a acestora.

Riscul de suspendare a tranzactionarii actiunilor dupa listare. In situatia in care Societatea nu indeplineste anumite cerinte sau obligatii potrivit legilor si reglementarilor aplicabile societatilor ale caror actiuni sunt admise la tranzactionare in cadrul SMT administrat de BVB, sau daca tranzactionarea obisnuita la bursa, siguranta tranzactionarii pe aceasta sau interesele investitorilor sunt puse in pericol, atunci, sub rezerva indeplinirii anumitor conditii, actiunile pot fi suspendate de la tranzactionare la BVB. Nu poate exista nicio asigurare ca asemenea evenimente nu vor avea loc in legatura cu actiunile. In cazul in care se materializeaza, toate aceste riscuri ar avea un efect negativ semnificativ asupra pretului actiunilor si asupra capacitatii investitorilor de a-si vinde actiunile prin intermediul BVB.

Riscurile asociate cu o investitie directa in actiuni, ca de altfel si randamentul asteptat asociat acestei investitii sunt, in principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investitiei in alte instrumente financiare precum obligatiuni de stat, participatii la fonduri de investitii sau chiar obligatiuni corporative. Volatilitatea si evolutia putin predictibila a lichiditatii si pretului actiunilor, alaturi de riscul pierderii investitiei in cazul falimentului Emitentului nu recomanda investitia in actiuni acelor investitori cu un nivel scazut de toleranta fata de risc. Potrivit descrierii pietei tinta, in opinia intermediarilor ofertei, investitia in actiunile Holde Agri Invest este corespunzatoare acelor clienti care:

- a. pe baza experientei sau cunostintelor acumulate, inteleg cel putin conceptele de baza privind modul de functionare a pietei de capital, caracteristicile actiunilor, drepturile si obligatiile asociate acestora si obtin acces la informatii privind evolutia pietei si situatia economico-financiara a emitentului;
- b. au o situatie financiara cel putin stabila, care, avand in vedere riscurile implicate, pot suporta pierderi de pana la 100% din capitalul investit;
- c. pot suporta fluctuatiile de pret si lichiditatea scazuta asociate cu listarea si tranzactionare unui instrument pe o piata nereglementata;
- d. cu profil investitional dar si speculativ, cu un orizont de timp al investitiei de cel putin 1 an, care urmaresc cresterea capitalului cu asumarea riscurilor implicate

De asemenea, acest produs nu este considerat corespunzator acelor investitori care;

- a. doresc protectia integrala a capitalului si/sau certitudinea rambursarii sumelor investite;
- b. au o toleranta scazuta la risc, nefiindu-le potrivite investitiile bursiere;
- c. necesita in mod obiectiv existenta unei garantii de stat sau investitii in active fara risc.

INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE RECENTE DE VALORI MOBILIARE

In ultimul an, Emitentul a desfasurat doua majorari de capital social prin aport in numerar, prin emiterea de actiuni nominative ordinare clasa "A".

Prima dintre acestea s-a desfasurat in cadrul unui plasament privat intermediat de S.S.I.F. BRK Financial Group S.A., in cursul lunii decembrie 2019. In perioada de subscriere s-au colectat si acceptat formularele de subscriere a unui numar de 27 persoane fizice si juridice, pentru un numar de 8.984.267 actiuni ordinare clasa "A", cu o valoare nominală de 1 leu și un pret de subscriere de 1,1135 lei. Valoarea totală a subscrierilor a fost de 10.003.981,30 lei.

Ulterior, actionarii societatii au aprobat in cadrul Adunarii Generale Extraordinare din data de 12 martie 2020 o noua majorare a capitalului social, prin aport in numerar, prin emiterea unui numar maxim de 10.810.810 de actiuni nominative ordinare, dematerializate, indivizibile, fiecare cu valoare nominala de 1 leu („Valoarea Nominala”) si o prima de emisiune ce a fost stabilita de catre Administratorul Unic al Societatii din intervalul 0,11 lei si 0,48 lei per actiune, imputernicindu-se Administratorul Unic pentru a stabili detaliile tehnice ale respectivei majorari.

Astfel, prin Decizia nr. 1/14.04.2020, Administratorul Unic a aprobat majorarea capitalului social prin aporturi de maxim de 12.000.000 lei (prime de emisiune incluse), de la valoarea initiala de 32.292.967 lei la valoarea maxima de 44.292.967 lei, prin emiterea unui numar de maxim 10.776.829 actiuni nominative ordinare, dematerializate, indivizibile, la pretul de 1,1135 lei per actiune, reprezentand 1 leu valoare nominala si 0,1135 lei prima de emisiune. Majorarea capitalului social s-a realizat in doua etape:

- Etapa I - actiunile noi emise au fost oferite spre subscriere actionarilor existenti, in cadrul exercitarii dreptului de preferinta, pentru o perioada de 30 de zile de la data publicarii prezentei decizii in Monitorul Oficial, respectiv in perioada 12.05.2020 – 10.06.2020. In cadrul acestei etape au fost subscrise un numar de 1.674.507 actiuni la pretul de 1,1135 lei per actiune
- Etapa II - actiunile ramase nesubscrise in cadrul Etapei I, respectiv un numar de 9.102.322 de actiuni, au fost oferite spre subscriere tertilor in cadrul unei plasament privat initiat de S.S.I.F. BRK Financial Group S.A., in calitate de Manager de sindicat, si S.S.I.F. Goldring S.A. in calitate de membru de sindicat, adresat investitorilor calificati si/sau catre un numar maxim de 149 persoane fizice sau juridice, altele decat investitori calificati, in conformitate cu art. 16 alin. (3) litera a) punctele 1 si 2 din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, fara intocmirea si publicarea unui prospect de emisiune. Pretul de emisiune in cadrul Etapei II a fost de 1,1135 per actiune. Perioada de derulare a plasamentului privat prevazuta initial a fost de 10 zile lucratoare de la data inchiderii derularii Etapei I, respectiv in perioada 11.06.2020–24.06.2020, insa oferta a fost suprasubscrisa intr-un procent de 119,52%, astfel ca Emitentul a hotarat inchiderea acesteia anticipat, in

cursul zilei de 12.06.2020, conform prevederilor din Documentul de prezentare aferent majorării de capital social. Subscrierile în Oferta s-au realizat cu folosirea exclusivă a sistemului de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, respectiv a pieței codificate "POFX", destinată ofertelor publice și plasamentelor private aferente instrumentelor financiare tranzacționate sau care urmează să fie tranzacționate pe sistemul multilateral de tranzacționare. Fiecare investitor a trebuit să subscrie în mod valabil acțiuni noi emise în valoare de cel puțin 50.000 lei însă nu mai mult de 3.000.000 lei.

În perioada de subscriere aferentă Etapei II, s-au colectat și acceptat formularele de subscriere ale unui număr de 80 persoane fizice și juridice, pentru un număr de 10.879.397 acțiuni ordinare clasa "A", cu o valoare nominală de 1 leu și un preț de subscriere de 1,1135 lei. Valoarea totală a subscrierilor a fost de 12.114.208,56 lei. Alocarea acțiunilor ofertei s-a efectuat pro-rata, la data de 12.06.2020, utilizând un indice de alocare de 0,8366568478 acțiuni primite la o acțiune subscrisă, cu îndeplinirea tuturor criteriilor de eligibilitate prevăzute prin delimitarea pieței tinta, care cuprind criterii calitative și cantitative stabilite de Managerul sindicatului de intermediere în consultare cu Emitentul. **În cadrul Ofertei au subscris doar investitori eligibili.**

Ambele plasamente private nu au făcut obiectul Regulamentului (UE) 2017/1129 și nu au fost întocmit niciun prospect care să fie aprobat și publicat în vederea derulării ofertei de vânzare a acțiunilor sub forma Plasamentului Privat.

Admiterea la Tranzacționare

Conform prevederilor din Documentul de prezentare aferent ultimului plasamentului privat de majorare a capitalului social prin aport în numerar, Emitentul și-a exprimat intenția ca Acțiunile Ordinare (Clasa "A") să fie admise la tranzacționare în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București, în termen de maxim 6 (șase) luni de la data închiderii operațiunii de majorare a capitalului social prin plasamentul privat. Obiectul cererii de admitere la tranzacționare este ansamblul Acțiunilor Ordinare Clasa "A", respectiv 37.242.621 acțiuni cu valoarea nominală de 1 leu/acțiune.

Admiterea la tranzacționare și listarea acțiunilor ordinare emise de Societate în cadrul SMT administrat de BVB, presupune: (i) încheierea unui contract între Emitent și Depozitarul Central cu privire la înregistrarea acțiunilor în sistemul operat de Depozitarul Central (ii) semnarea unei cereri de admitere și menținere la tranzacționare în cadrul SMT administrat de Bursa de Valori București de către Emitent precum și a unui angajament de admitere și menținere la tranzacționare a acțiunilor la burse și (iii) aprobarea forului decizional al Bursei de Valori București, pe baza opiniei emise în acest sens de către Comisia de Admitere la Tranzacționare a Bursei de Valori București.

Emitentul nu intenționează să solicite admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare în cadrul altor burse de valori.

Registrul actionarilor a fost tinut electronic de catre Emitent pana la momentul admeririi la tranzactionare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare administrat de BVB – piata AeRO, dupa care acesta este tinut de catre Depozitarul Central in baza unui contract de registru incheiat intre acesta si Emitent.

ANEXE

Urmatoarele documente constituie parte integranta a prezentului Document de Emisiune:

1. Actul Constitutiv al Emitentului valabil ulterior admeririi la tranzactionare a actiunilor ordinare emise de Societate in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare administrat de BVB, sub conditia admeririi la tranzactionare de catre BVB a actiunilor ordinare Clasa "A", in concordanta cu Hotararea nr. 5 din AGEA Emitentului din 26 noiembrie 2019
2. Sinteza rezultatelor financiare ale Emitentului
3. Sinteza pozitiei financiare a Emitentului
4. Bugetul de venituri si cheltuieli previzionat pentru perioada 2020-2029

Emitent:
Holde Agri Invest S.A.
Holde Agri Management SRL – Eugen
VOICU

Consultant autorizat:
S.S.I.F. BRK Financial Group S.A.
Razvan RAT, Deputy CEO

Anexa 2. Rezultate financiare individuale, la 31.12.2019, pe baza situatiilor financiare auditate

Indicator	31.12.2018 (lei)	31.12.2019 (lei)	Variatie (%)
Venituri totale din exploatare	-	60	-
Cheltuieli totale de exploatare, din care:	330.992	1.970.081	+495.2%
Cheltuieli materiale	10.107	11.062	+9,4%
Cheltuieli cu personalul	42.745	182.827	+327,7%
Ajustari de valoare	5.261	335.082	+6269,2%
Alte cheltuieli de exploatare	336.742	1.452.346	+331,3%
Rezultat din exploatare	(330.992)	(1.970.021)	-
Venituri financiare	20.917	136.761	+553,8%
Cheltuieli financiare	54.382	6.305	-88,4%
Rezultat financiar	(33.465)	130.456	-
Rezultatul net al exercitiului	(346.467)	(1.839.565)	-

Anexa 4. Bugetul de venituri si cheltuieli previzionat pentru perioada 2020-2029

sume constante in RON -

	ANUL 1	ANUL 2	ANUL 3	ANUL 4	ANUL 5	ANUL 6	ANUL 7	ANUL 8	ANUL 9	ANUL 10
Venituri din culturi	30,254,412	40,834,328	45,223,578	72,027,103	77,022,603	126,240,403	130,629,653	130,629,653	130,629,653	130,629,653
Venituri din subventii	9,999,657	11,186,792	11,186,792	16,012,542	16,012,542	25,664,042	25,664,042	25,664,042	25,664,042	25,664,042
Total venituri operationale	40,254,070	52,021,119	56,410,369	88,039,644	93,035,144	151,904,444	156,293,694	156,293,694	156,293,694	156,293,694
Cheltuieli formare culturi	14,651,424	16,320,030	16,320,030	25,078,590	25,078,590	42,595,710	42,595,710	42,595,710	42,595,710	42,595,710
Cheltuieli directe ferme	11,528,405	11,878,136	12,039,395	18,563,095	18,158,507	30,804,983	30,763,098	30,711,796	30,587,755	30,360,789
Cheltuieli indirecte ferme	2,170,213	2,988,063	3,494,888	5,056,170	5,934,020	8,450,608	9,018,058	9,018,058	9,018,058	9,018,058
Cheltuieli administrare	2,161,720	2,611,021	2,611,021	4,166,767	4,166,767	5,435,616	5,435,616	5,435,616	5,435,616	5,435,616
Cheltuieli finantare exploatare	743,832	860,160	860,160	1,333,035	1,333,035	2,278,785	2,278,785	2,278,785	2,278,785	2,278,785
Total cheltuieli de exploatare	31,255,594	34,657,409	35,325,493	54,197,656	54,670,918	89,565,702	90,091,266	90,039,965	89,915,923	89,688,958
EBITDA	8,998,475	17,363,710	21,084,876	33,841,988	38,364,227	62,338,743	66,202,428	66,253,730	66,377,771	66,604,737
marja EBITDA (%)	22.4%	33.4%	37.4%	38.4%	41.2%	41.0%	42.4%	42.4%	42.5%	42.6%
Amortizare	2,082,392	6,783,393	9,194,021	9,261,586	8,864,414	10,288,819	12,904,846	14,522,537	15,509,182	15,602,926
EBIT	6,906,083	10,580,317	11,890,855	24,580,402	29,499,813	52,049,924	53,297,582	51,731,193	50,868,589	51,001,811
marja EBIT (%)	17.2%	20.3%	21.1%	27.9%	31.7%	34.3%	34.1%	33.1%	32.5%	32.6%
EBIT / ha	878	1,163	1,307	1,744	2,093	2,160	2,212	2,147	2,111	2,117

Anexa 3. Pozitia financiara individuala, la 31.12.2019, pe baza situatiilor financiare auditate, respectiv la 30.06.2020, pe baza situatiilor financiare neauditate

Indicator	31.12.2018 (lei)	31.12.2019 (lei)	30.06.2020 (lei)	Variatie '19/'18(%)
Active imobilizate, din care:	7.134.467	11.092.551	36.794.516	+55,5%
Imobilizari necorporale	39.333	9.315	22.768	-76,3%
Imobilizari corporale	5.221	5.420	7.249	+3,8%
Imobilizari financiare	7.089.913	11.077.816	36.764.500	+56,2%
Active circulante, din care:	2.273.195	20.682.076	22.937.402	+809,8%
Stocuri	263	-	-	-
Creante	1.516.789	20.624.983	10.388.097	+1259,8%
Investitii pe termen scurt	-	1.240	11.473.805	-
Disponibilitati banesti	756.143	55.853	1.075.500	-92,6%
Cheltuieli in avans	-	6.514	21.078	-
TOTAL ACTIV	9.407.662	31.781.141	59.752.996	+237,8%
Datorii curente	87.429	672.492	1.061.998	+669,2%
Active circulante nete / Datorii curente nete	2.185.766	20.010.581	21.877.749	-
Total Active minus Datorii curente	9.320.233	31.108.649	58.690.998	-
Datorii pe termen lung	-	-	16.851.905	-
Capitaluri proprii, din care:	9.320.233	31.108.649	41.839.094	+233,8%
Capital social, din care:	9.684.700	32.292.967	43.069.796	+233,4%
capital social subscris si nevarsat	-	8.984.267	-	-
Prime de capital	-	1.019.714	2.242.884	-
Rezultat reportat	-	(364.467)	(2.204.032)	-
Rezultatul exercitiului	(364.467)	(1.839.565)	(1.269.554)	-
TOTAL PASIV	9.407.662	31.781.141	59.752.996	+237,8%